

Số: 1247/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 21 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Vũ Xuân Sánh
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 16/11/2024 của ông Vũ Xuân Sánh, địa chỉ: Tổ 1, khu phố Long Đức 3, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa (số điện thoại 0989760394);

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 56/BC-TT ngày 11/3/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và Công văn số 976/TT-NV2 ngày 04/4/2025 về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của ông Vũ Xuân Sánh, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 16/11/2024 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh với ông Vũ Xuân Sánh tại Biên bản ngày 18/12/2024, thể hiện:

Ông Vũ Xuân Sánh không đồng ý Quyết định số 4890/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết khiếu nại lần đầu của ông đối với Quyết định số 3080/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ đối với ông Vũ Xuân Sánh do thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1 - đoạn qua thành phố Biên Hòa. Ông Sánh tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung:

- Không đồng ý bồi thường thửa đất số 170, 171, tờ bản đồ số 62 phường Tam Phước theo vị trí 4 đường Quốc lộ 51, đề nghị bồi thường theo vị trí 2 đường Quốc lộ 51, vì cho rằng thửa đất chỉ cách đường Quốc lộ 51 khoảng 520m và bề rộng của hẻm tiếp giáp là 5,1m.

- Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp với giá 2.268.000đồng/m², đề nghị bồi thường 10.000.000 đồng/m², vì cho rằng giá đất thị trường đang giao dịch là 10.000.000 đồng/m².

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của người đã giải quyết khiếu nại lần đầu

Ngày 21/10/2024, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ký ban hành Quyết định số 4890/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Vũ Xuân Sánh, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của ông Vũ Xuân Sánh.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu giai đoạn 1 đoạn qua thành phố Biên Hòa, UBND thành phố Biên Hòa có Thông báo số 335/TB-UBND ngày 18/4/2023 (được sửa đổi bổ sung tại Thông báo số 204/TB-UBND ngày 04/4/2024) thu hồi diện tích 159m² đất thuộc một phần thửa đất số 170, tờ bản đồ số 62 phường Tam Phước và Thông báo số 336/TB-UBND ngày 18/4/2023 (được sửa đổi bổ sung tại Thông báo số 205/TB-UBND ngày 04/4/2024) thu hồi diện tích 70,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 171, tờ bản đồ số 62 phường Tam Phước của ông Vũ Xuân Sánh.

Ngày 31/7/2024, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3081/QĐ-UBND thu hồi diện tích 70,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 171, Quyết định số 3082/QĐ-UBND thu hồi diện tích 159m² đất thuộc một phần thửa đất số 170 cùng tờ bản đồ số 62 phường Tam Phước của ông Vũ Xuân Sánh và Quyết định số 3080/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ cho ông Vũ Xuân Sánh để thực hiện dự án với tổng số tiền 1.030.668.586 đồng, trong đó bồi thường diện tích 159m² đất thuộc một phần thửa đất số 170, diện tích 70,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 171 theo giá đất nông nghiệp vị trí 4 đường Quốc lộ 51 là 2.268.000 đồng/m² và các khoản về bồi thường cây trồng, tài sản khác, hỗ trợ chi phí di chuyển, thưởng di dời.

- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp theo vị trí 2 đường Quốc lộ 51:

Theo Công văn số 6711/VPĐK.BH-TTTLT ngày 21/9/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hoà, thể hiện: Thửa đất số 170, số 171, tờ bản đồ số 62 phường Tam Phước thuộc vị trí 4 đường Quốc lộ 51 đoạn từ đường Hàm Nghi đến Trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ Quân khu. Ngày 09/9/2024, Thanh tra thành phố Biên Hòa có Công văn số 1136/TTTP đề nghị xác định lại vị trí đất, trong đó có thửa nêu trên của ông Vũ Xuân Sánh. Ngày 17/9/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hoà có Công văn số 7554/VPĐK.BH-TTTLT thể hiện: *“Thửa đất số 170 tứ cận tiếp giáp với các thửa đất số 119, 177, 171 và tuyến ống nước ngầm; thửa 171 tứ cận tiếp giáp với các thửa đất số 170, 177, 172 và tuyến ống nước ngầm; không tiếp giáp hẻm hay đường giao thông chính, khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông chính (gần nhất) là khoảng 483m, được xác định vị trí 4 đường Quốc lộ 51, đoạn từ đường Hàm Nghi đến giáp ranh Trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ Quân khu”*.

Ngoài ra, ngày 05/3/2025, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa có Công văn số 3024/UBND-TCD báo cáo kết quả rà soát vị trí đất liên quan đến nội dung khiếu nại của công dân, nội dung thể hiện:

+ Về nguồn gốc và quá trình hình thành đường hẻm hiện trạng tiếp giáp với các thửa đất số 170 và số 171, tờ bản đồ số 62 phường Tam Phước được hình thành vào năm 2010 do một số người dân địa phương tự làm đường mòn đi trên đường ống nước, đến năm 2012 được bê tông nhựa nóng để thuận tiện cho việc đi lại, có bó vỉa, không có hệ thống thoát nước, hai bên đường đã được xây dựng công trình hàng rào kiên cố.

+ Theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 28/8/2023 và đối chiếu Bản đồ địa chính phường Tam Phước thành lập tháng 6/2007, đã được cập nhật chỉnh lý biến động thường xuyên tại thời điểm khai thác để phục vụ công tác bồi thường thể hiện thửa đất số 170 và số 171, tờ bản đồ số 62 phường Tam Phước chỉ tiếp giáp với đoạn hờ của Hành lang tuyến ống nước rộng khoảng 1,2m (không tiếp giáp đường giao thông).

+ Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 170 và số 171, tờ bản đồ số 62 phường Tam Phước có nguồn gốc được tách từ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 62. Thửa đất số 61 do ông Trần Quang Bách sử dụng, đã được UBND thành phố Biên Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 861847 ngày 19/4/2012, có cạnh thửa đất tại mốc ranh 1-8 tiếp giáp Hành lang tuyến ống nước cắt theo Quyết định số 103/CT.UBT ngày 12/01/2004 (không tiếp giáp đường giao thông) theo trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 342/2011. Năm 2012, ông Bách xin tách thửa đất số 61 thành 7 thửa đất (số 115, số 116, số 117, số 118, số 119, số 120, số 121) được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố chấp thuận ngày 11/5/2012; đồng thời, Chủ sử dụng bỏ ra một phần diện tích đất 258,6m² để làm đường giao thông (phần đất thuộc cạnh thửa đất tại mốc ranh 1-8 tiếp giáp Hành lang tuyến ống nước nêu trên). Đến năm 2015, ông Bách tiếp tục đề nghị tách thửa đất số 120, thành 3 thửa (số 170, số 171, số 172).

+ Hiện trạng đường giao thông tiếp giáp thửa đất số 170 và số 171, tờ bản đồ địa chính số 62 phường Tam Phước có bề rộng khoảng 5,1m nhưng chỉ có 1,2m bề rộng đường do người dân tự hiện đất làm đường phần còn lại thì làm trên đường ống nước và khoảng cách từ thửa đất số 119, số 170, số 171 ra đường giao thông chính (đường Quốc lộ 51) khoảng từ 440m - 450m.

Căn cứ quy định về tiêu thức và phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh, tại Điều 6 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định: "Đất nông nghiệp tại đô thị phân thành 4 cấp vị trí. Nguyên tắc xác định vị trí tương tự như đất phi nông nghiệp tại đô thị quy định tại khoản 1 Điều 7 của quy định này", tại điểm c khoản 1 Điều 7 quy định "Vị trí 2: bao gồm các trường hợp sau: - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5m$, cách đường phố $\leq 600m$; - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường phố $\leq 400m$; Vị trí 3: bao gồm các trường hợp sau: ... - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $< 3m$, cách đường phố $\leq 200m$; Vị trí 4: các thửa đất còn lại tại đô thị" và tại khoản 5 Điều 12 quy định "Đối với những thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng khác nhau (chỗ



rộng, chỗ hẹp) thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường phố (hoặc đường giao thông chính) vào đến thửa đất cần xác định giá". Do các thửa đất số 170, số 171, tờ bản đồ số 62 phường Tam Phước chỉ tiếp giáp với đường giao thông là 1,2m do người dân tự hiến đất làm đường (phần còn lại của đường giao thông hiện hữu là đường ống nước) và khoảng cách ra đường giao thông chính (đường Quốc lộ 51) khoảng từ 440m - 450m, UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3080/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường cho ông Vũ Xuân Sánh đất nông nghiệp theo vị trí 4 đường Quốc lộ 51 là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp giá 10.000.000 đồng/m²:

Theo Giấy xác nhận số 41/UBND ngày 27/11/2023 của UBND phường Tam Phước, thể hiện: Thửa đất số 170, tờ bản đồ số 62 phường Tam Phước có diện tích 200m², diện tích thu hồi là 159m², mục đích sử dụng là CLN (cây lâu năm) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 806940 ngày 5/7/2018; thửa đất số 171, tờ bản đồ số 62 phường Tam Phước diện tích 101,7m², diện tích thu hồi là 70,5m², mục đích sử dụng là CLN (cây lâu năm) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy CNQSDĐ số CO 806914 ngày 5/7/2018.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, tại khoản 2 Điều 74 quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất: "Việc bồi thường được thực hiện... , nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất"; tại điểm d khoản 4 Điều 114 quy định "Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất"; căn cứ khoản 1 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định giá đất cụ thể: "Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này và kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể"; căn cứ Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND thành phố Biên Hoà ban hành phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án (thực hiện theo ủy quyền của UBND tỉnh về quyết định giá đất cụ thể tại Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 07/7/2023), UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3080/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường, hỗ trợ diện tích 159m² đất thuộc một phần thửa đất số 170, diện tích 70,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 171 theo giá đất đất trồng cây lâu năm vị trí 4 đường Quốc lộ 51 đoạn từ đường Hàm Nghi đến giáp ranh Trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ Quân khuyến với đơn giá 2.268.000 đồng/m² cho ông Vũ Xuân Sánh là đúng quy định pháp luật.

IV. Kết quả đối thoại

Căn cứ kết quả đối thoại với ông Vũ Xuân Sánh vào ngày 03/4/2025, thể hiện:

- Ông Vũ Xuân Sánh trình bày: Yêu cầu bồi thường đất theo vị trí 2 đường Quốc lộ 51 vì cho rằng đất bị thu hồi cách đường Quốc lộ 51 khoảng 520m và bề rộng của hẻm tiếp giáp là khoảng 5,1m và yêu cầu bồi thường đất với theo giá 10.000.000 đồng/m², vì cho rằng giá đất thị trường đang giao dịch là 10.000.000 đồng/m².

- Qua ý kiến của người khiếu nại, người bị khiếu nại và ý kiến của các thành phần tham dự cuộc họp đối thoại, Chánh Thanh tra tỉnh Nguyễn Ngọc Thắng – Người được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền chủ trì đối thoại kết luận: Thống nhất kết quả xác minh đơn khiếu nại và hướng đề xuất, kiến nghị giải quyết của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 56/BC-TT ngày 11/3/2025; nội dung ông Vũ Xuân Sánh khiếu nại đề nghị bồi thường đất theo vị trí 2 và đề nghị bồi thường đất nông nghiệp thu hồi với giá 10.000.000 đồng/m² là không có cơ sở xem xét.

V. Kết luận

Tại thời điểm thu hồi đất, tính toán bồi thường, hỗ trợ cho ông Vũ Xuân Sánh căn cứ Luật Đất đai năm 2013.

- Đối với nội dung ông Vũ Xuân Sánh khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp theo vị trí 2 đường Quốc lộ 51:

Căn cứ Điều 6, khoản 1 Điều 7, khoản 5 Điều 12 của Quy định kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh về tiêu thức và phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3080/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường diện tích 159m² đất thuộc một phần thửa đất số 170, diện tích 70,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 171, tờ bản số 62 phường Tam Phước vị trí 4 đường Quốc lộ 51 (đoạn từ đường Hàm Nghi đến giáp ranh Trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ Quân khuyn) là đúng quy định pháp luật.

Việc ông Vũ Xuân Sánh khiếu nại đề nghị bồi thường theo vị trí 2 đường Quốc lộ 51 là không có cơ sở.

- Đối với nội dung ông Vũ Xuân Sánh khiếu nại yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp giá 10.000.000 đồng/m²:

Căn cứ khoản 2 Điều 74, điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất cụ thể; căn cứ Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3080/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường diện tích 159m² đất thuộc một phần thửa đất số 170, diện tích 70,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 171, tờ bản số 62 phường Tam Phước với giá 2.268.000 đồng/m² là đúng quy định.

Việc ông Vũ Xuân Sánh khiếu nại yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp với giá 10.000.000 đồng/m² là không có cơ sở.



Quyết định số 4890/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của ông Vũ Xuân Sánh là đúng quy định.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

a) Không công nhận nội dung đơn khiếu nại đề ngày 16/11/2024 của ông Vũ Xuân Sánh.

b) Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 4890/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Vũ Xuân Sánh là đúng.

c) Yêu cầu ông Vũ Xuân Sánh, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định số 3080/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Vũ Xuân Sánh.

Điều 2. Quyết định này được gửi đến ông Vũ Xuân Sánh qua đường bưu chính, niêm yết công khai tại Trụ sở Tiếp công dân tỉnh theo quy định tại Điều 41 Luật Khiếu nại năm 2011 và thông báo công khai trên Cổng thông tin điện tử tỉnh.

Điều 3. Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày, kể từ ngày ban hành. Trường hợp không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại, ông Vũ Xuân Sánh có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Trưởng Ban Tiếp công dân tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Tam Phước, ông Vũ Xuân Sánh và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Trụ sở TCD Trung ương (tại Hà Nội + TP. HCM);
- Cục III Thanh tra Chính phủ;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh, Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh, PCVP phụ trách TCD;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, THNC, BTCD.

TTH.QĐ.2025

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Hoàng