

Số: 1435/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 19 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Xuân Nam
và bà Trần Thị Vân Anh
(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 Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 03/01/2023 của ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh, địa chỉ: Số 94C khu phố 1, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa.

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 45/BC-TT ngày 27/3/2023 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và Công văn số 897/TT-NV2 ngày 15/5/2023 của Thanh tra tỉnh về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Theo nội dung đơn đề ngày 03/01/2023 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh với người khiếu nại tại Biên bản ngày 28/02/2023, thể hiện:

Ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh không đồng ý Quyết định số 4199/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nam, bà Anh đối với Quyết định số 872/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố Biên Hoà về việc bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông, bà do thu hồi đất để làm dự án Khu dân cư thương mại, dịch vụ phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hoà. Ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung: Không đồng ý bồi thường đất ở với đơn giá 11.115.000 đồng/m², đất nông nghiệp với đơn giá 3.023.000 đồng/m². Công dân đề nghị bồi thường đất bị thu hồi theo giá thị trường vì cho rằng tại khu vực ông, bà sinh sống đang có



giá giao dịch đất thổ cư là 20.000.000 đồng/m²; đất nông nghiệp là 10.000.000 đồng/m².

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

Ngày 30/11/2022, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 4199/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nam và bà Anh.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Thực hiện dự án Khu dân cư thương mại, dịch vụ phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, ngày 09/12/2016, UBND thành phố Biên Hòa ban hành các Thông báo thu hồi đất số 1807/TB-UBND, số 1864/TB-UBND, số 1877/TB-UBND, số 1899/TB-UBND về việc thu hồi diện tích 4.724,3m² đất thuộc các thửa đất số 245, số 128, số 115, số 92, tờ bản đồ địa chính số 35 phường Bửu Hòa của ông Nguyễn Văn Hẫu. Ngày 24/9/2020, UBND thành phố Biên Hòa ban hành các Thông báo số 2025/TB-UBND, số 2024/TB-UBND, số 2027/TB-UBND và số 2028/TB-UBND điều chỉnh đối tượng sử dụng đất tương ứng tại các Thông báo ngày 09/12/2016 trên thành ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh.

Ngày 24/4/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Biên Hòa có Công văn số 2420/VPĐK.BH-ĐKTK xác định vị trí các thửa đất thuộc Dự án xây dựng Khu dân cư thương mại, dịch vụ phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, theo đó vị trí các thửa đất số 245, số 128, số 115, số 92, tờ bản đồ địa chính số 35 phường Bửu Hòa của ông Nguyễn Xuân Nam, bà Trần Thị Vân Anh được xác định là vị trí 2 (hẻm đất), đường Bùi Hữu Nghĩa, đoạn từ giáp ranh tỉnh Bình Dương đến đường Nguyễn Tri Phương.

Ngày 02/10/2020, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa phối hợp với các cơ quan, đơn vị và UBND phường Bửu Hòa tiến hành lập biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Xuân Nam, bà Trần Thị Vân Anh tại các thửa đất số 245, số 128, số 115, số 92, tờ bản đồ địa chính số 35 phường Bửu Hòa (ông Nam có ký xác nhận trên Biên bản kiểm kê).

Theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc số 34/GXN ngày 25/3/2021 của UBND phường Bửu Hòa, thể hiện: Các thửa đất số 245, số 128, số 115, số 92, tờ bản đồ địa chính số 35 phường Bửu Hòa có tổng diện tích 4.724,3m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh, hiện sử dụng ổn định, không tranh chấp. Diện tích đất thu hồi 4.724,3m². Mục đích sử dụng thửa đất số 245 diện tích 1.064,2m² đất trồng cây hàng năm (BHK); thửa đất số 128 diện tích 776,1m² đất trồng cây lâu năm (CLN); thửa đất số 115 diện tích 2.649m² đất trồng cây lâu năm (CLN); thửa đất số 92 diện tích 235m² đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm (ODT + CLN). Nhà tạm, vật kiến trúc do ông Nguyễn Văn Hẫu và bà Trần Thị Hết xây dựng

năm 2013, không bị xử phạt vi phạm hành chính, không yêu cầu khắc phục hậu quả, xây dựng trên phần diện tích thửa số 92. Trong bản trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3041/2013 ngày 12/9/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đo vẽ, ký xác nhận thể hiện có nhà trên đất. Đến năm 2016, ông Hầu, bà Hết chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh.

Ngày 23/4/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1356/QĐ-UBND phê duyệt phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư thương mại, dịch vụ phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hoà, theo đó: Đất ở tại đô thị đường Bùi Hữu Nghĩa, vị trí 2 (hẻm đất) có đơn giá là 11.115.000 đồng/m²; Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, cây hàng năm đường Bùi Hữu Nghĩa, vị trí 2 có đơn giá là 3.023.000 đồng/m²

Ngày 09/8/2022, UBND thành phố Biên Hòa ban hành các Quyết định số: Số 873/QĐ-UBND, số 874/QĐ-UBND, số 875/QĐ-UBND và số 876/QĐ-UBND thu hồi các thửa đất số 245, số 128, số 115, số 92, tờ bản đồ địa chính số 35 phường Bửu Hoà và Quyết định số 872/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh với tổng số tiền 15.979.291.000 đồng, gồm: Bồi thường 200m² đất ở đô thị vị trí 2 (hẻm đất) đường Bùi Hữu Nghĩa với đơn giá 11.115.000 đồng/m²; diện tích 4.524,3m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, cây hàng năm đơn giá 3.023.000 đồng/m² và các khoản về bồi thường, hỗ trợ nhà ở, vật kiến trúc, cây trồng, tài sản khác, thương di dời.

Căn cứ khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất: *“Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, 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 1356/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 của UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để thực hiện dự án; ngày 09/8/2022, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 872/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh, theo đó tính toán bồi thường diện tích 200m² đất ở đô thị vị trí 2 (hẻm đất) đường Bùi Hữu Nghĩa với đơn giá 11.115.000 đồng/m² và bồi thường diện tích 4.524,3m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, cây hàng năm với đơn giá 3.023.000 đồng/m² là đúng quy định pháp luật. Nội dung ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh khiếu nại, đề nghị bồi thường đất bị thu hồi theo giá thị trường là không có cơ sở.



IV. Kết quả đối thoại.

Căn cứ kết quả đối thoại ngày 11/5/2023 giữa người giải quyết khiếu nại với ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh, thể hiện:

- Ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh trình bày: Không đồng ý bồi thường đất ở với đơn giá 11.115.000 đồng/m²; đất nông nghiệp với đơn giá 3.023.000 đồng/m², đề nghị bồi thường đất bị thu hồi theo giá thị trường. Ông Nam cho rằng tại khu vực ông, bà đang sinh sống đang có giá giao dịch đất thổ cư là 20.000.000 đồng/m²; đất nông nghiệp là 10.000.000 đồng/m². Dự án Khu dân cư Phúc Hiếu kế bên mức giá bồi thường cũng cao hơn. Do đó, ông Nam, bà Vân Anh đề nghị nhà nước bồi thường đất theo giá thị trường hiện nay.

- Sau khi nghe ý kiến trình bày của công dân, nghe ý kiến trao đổi của đại diện các cơ quan liên quan tham dự buổi đối thoại và xem xét hồ sơ, tài liệu liên quan, Chánh Thanh tra tỉnh Nguyễn Ngọc Thắng - Chủ trì (người được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền đối thoại) có ý kiến:

Thông nhất Báo cáo số 45/BC-TT ngày 27/3/2023 của Thanh tra tỉnh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh; việc UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 872/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh diện tích 200m² đất ở đô thị vị trí 2 (hẻm đất) đường Bùi Hữu Nghĩa với đơn giá 11.115.000 đồng/m² và bồi thường diện tích 4.524,3m² đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm với đơn giá 3.023.000 đồng/m² là đúng quy định; nội dung Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh khiếu nại, yêu cầu bồi thường đất bị thu hồi theo giá thị trường là không có cơ sở.

V. Kết luận

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; căn cứ Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 của UBND tỉnh phê duyệt phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án xác định việc UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 872/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh diện tích 200m² đất ở đô thị vị trí 2 (hẻm đất) đường Bùi Hữu Nghĩa với đơn giá 11.115.000 đồng/m² và bồi thường diện tích 4.524,3m² đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm với đơn giá 3.023.000 đồng/m² là đúng quy định. Ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh khiếu nại, yêu cầu bồi thường đất bị thu hồi theo giá thị trường là không có cơ sở xem xét.

Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 4199/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 giải quyết nội dung khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh là đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.

a) Không công nhận nội dung khiếu nại theo đơn đề ngày 03/01/2023 của ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh.

b) Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 4199/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh là đúng quy định của pháp luật.

c) Yêu cầu ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh, UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Bửu Hòa, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định số 872/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 của UBND thành phố Biên Hòa về việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh để thực hiện dự án Khu dân cư thương mại, dịch vụ phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa.

Điều 2. Giao UBND thành phố Biên Hòa công bố, gửi Quyết định này đến ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh (có lập biên bản giao nhận gửi về Ban Tiếp công dân tỉnh để lưu vào hồ sơ giải quyết khiếu nại).

Quyết định này được niêm yết công khai tại Trụ sở Ban 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 Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh 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, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Bửu Hòa, ông Nguyễn Xuân Nam, bà Trần Thị Vân Anh và các tổ chức, cá nhân có 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;
- UBND thành phố Biên Hòa (giao quyết định đến công dân);
- Trưởng, Phó trưởng Ban TCD tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, THNC, BTCD.

Thaohnx.BH.2023



Nguyễn Thị Hoàng