

Số: 5015/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 10 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh Mai
(lần hai)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 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 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Xét đơn khiếu nại ngày 29/3/2020 của bà Nguyễn Thị Thanh Mai, địa chỉ: Khu phố 2, phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

I. Nội dung khiếu nại:

Theo nội dung đơn khiếu nại đề ngày 29/3/2020 của bà Nguyễn Thị Thanh Mai và Biên bản làm việc ngày 29/4/2020 giữa Thanh tra tỉnh với ông Lê Trần An Gia (người được bà Nguyễn Thị Thanh Mai ủy quyền), thể hiện:

Bà Nguyễn Thị Thanh Mai không đồng ý Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết lần đầu đơn khiếu nại của bà đối với Quyết định số 2536/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 của UBND thành phố Biên Hòa về việc điều chỉnh Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 21/01/2016 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa; cụ thể:

- Bà Mai yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 891,1m² đất thu hồi thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp là đất ở;

- Bà Mai yêu cầu bồi thường diện tích 891,1m² đất thu hồi với giá 20.000.000 đồng/m².

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

Ngày 20/3/2020, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 1326/QĐ-UBND giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh Mai yêu cầu bồi thường diện tích 891,1m² đất thu hồi với giá 20.000.000 đồng/m² và giải quyết công nhận một phần nội dung khiếu nại của bà

Nguyễn Thị Thanh Mai, cụ thể bồi thường 200m² đất ở theo hạn mức (trong tổng diện tích 891,1m² đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp).

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

Theo Báo cáo số 137/BC-TT ngày 30/6/2020 về kết quả thẩm tra, xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh Mai và Văn bản số 2238/TT-NV2 ngày 15/11/2021 của Thanh tra tỉnh, thể hiện:

Thực hiện Dự án xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tại phường Tam Hiệp, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 969/QĐ-UBND ngày 15/12/2015 về việc thu hồi diện tích 891,1m² đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp của hộ bà Nguyễn Thị Thanh Mai để thực hiện dự án.

Ngày 21/01/2016, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 230/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh Mai; theo đó, bồi thường diện tích 891,1m² đất thu hồi theo giá đất nông nghiệp là 610.000 đồng/m².

Ngày 01/7/2019, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 2536/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 21/01/2016 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Thanh Mai; trong đó: Điều chỉnh bồi thường, hỗ trợ bổ sung tài sản (nhà, vật kiến trúc) và chính sách hỗ trợ, còn giá bồi thường đất vẫn giữ nguyên là 610.000 đồng/m².

Không đồng ý quyết định điều chỉnh phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ nêu trên; bà Mai có đơn khiếu nại đề ngày 29/7/2019 gửi UBND thành phố Biên Hòa khiếu nại yêu cầu bồi thường diện tích 891,1m² đất thu hồi là đất ở và yêu cầu bồi thường diện tích 891,1m² đất thu hồi với giá 20.000.000 đồng/m². Ngày 20/3/2020, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 1326/QĐ-UBND giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh Mai yêu cầu bồi thường diện tích 891,1m² đất thu hồi với giá 20.000.000 đồng/m² và giải quyết công nhận một phần nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh Mai, cụ thể bồi thường 200m² đất ở theo hạn mức (trong tổng diện tích 891,1m² đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp). Không đồng ý quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của UBND thành phố Biên Hòa, bà Mai tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung nêu ở Mục I trên.

a) Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường diện tích 891,1m² đất thu hồi là đất ở:

Theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc số 564/UBND ngày 19/11/2018 của UBND phường Tam Hiệp và Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư lập ngày 26/11/2019, thể hiện: Trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh Mai sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp, diện tích 891,1m² đất có nguồn gốc do ông Bùi Văn Cỏi chuyển nhượng lại cho bà Mai vào năm 1994.

Năm 1994, bà Mai tự xây dựng nhà cấp 4 tại thửa đất nêu trên để sử dụng vào mục đích ở và kinh doanh giết mổ bò; việc xây dựng nhà của bà Mai trước thời điểm quy hoạch chi tiết sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1117/QĐ-UBND ngày 03/4/1998; thuộc trường hợp sử dụng đất có nhà ở trong thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau: a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở. Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó...”*;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 1 Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về hạn mức đất ở; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản; hạn mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở như sau: *“...Các phường, xã thuộc thành phố Biên Hòa, các phường thuộc thị xã Long Khánh không quá 200m² (hai trăm mét vuông)...”*.

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, thì trong tổng diện tích 891,1m² đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp thu hồi của hộ bà Mai, có 200m² đất được xác định là đất ở theo quy định pháp luật, phần diện tích đất còn lại được xác định là đất nông nghiệp.

Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 giải quyết công nhận một phần nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh Mai, cụ thể bồi thường 200m² đất ở theo hạn mức (trong tổng diện tích 891,1m² đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp); là đúng quy định pháp luật.

Việc bà Mai khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 891,1m² đất thu hồi thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp là đất ở, là không có cơ sở xem xét.

b) Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường diện tích 891,1m² đất thu hồi với giá 20.000.000 đồng/m²:

Căn cứ khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất như sau: "*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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất*"; và căn cứ 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 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, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể.*";

Ngày 12/8/2015, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2334/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc Dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải tại phường Tam Hiệp; theo đó đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, cây lâu năm có giá là 610.000 đồng/m² và đất ở đô thị đường Trạm thuế khu vực 2: Vị trí 1 có giá 7.850.000 đồng/m², vị trí 2 (đường đất) có giá 4.760.000 đồng/m², vị trí 3 (đường đất) có giá 3.410.000 đồng/m², vị trí 4 (đường đất) có giá 1.890.000 đồng/m².

Căn cứ các quy định pháp luật trên, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 giải quyết bồi thường đất nông nghiệp cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh Mai với giá là 610.000 đồng/m² và giá đất ở (do UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể).

IV. Kết quả đối thoại:

Căn cứ kết quả đối thoại ngày 04/9/2020 giữa người giải quyết khiếu nại với ông Lê Trần An Gia – Người được bà Nguyễn Thị Thanh Mai ủy quyền tham dự, thể hiện:

- Bà Nguyễn Thị Thanh Mai trình bày: Không đồng ý Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị Thanh Mai; bà Mai yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 891,1m² đất thu hồi thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp là đất ở và yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 891,1m² đất thu hồi với giá 20.000.000 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, Lãnh đạo UBND tỉnh - Chủ trì có ý kiến:

+ Thống nhất với Báo cáo số 137/BC-TT ngày 30/6/2020 của Thanh tra tỉnh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh Mai (yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 891,1m² đất thu hồi thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp là đất ở và yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 891,1m² đất thu hồi với giá 20.000.000 đồng/m²) là không có cơ sở.

+ Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xác định lại diện tích, loại đất, tài sản của từng hộ dân và tính toán lại theo quy định, cung cấp cho UBND thành phố Biên Hòa.

+ Giao UBND thành phố Biên Hòa chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan kiểm tra, rà soát lại theo đúng quy định, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo đúng quy định pháp luật.

* Kết quả thực hiện ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo UBND tỉnh:

Theo báo cáo của UBND thành phố Biên Hòa về kết quả kiểm tra, rà soát lại việc đo đạc, kiểm kê tài sản trên đất của 04 hộ dân thuộc dự án Nhà máy xử lý nước thải phường Tam Hiệp tại Văn bản số 9573/UBND-KTN ngày 14/7/2021 và Văn bản số 21526/UBND-TCD ngày 04/11/2021, thể hiện: Đối chiếu giữa kết quả kiểm tra ngày 10/3/2021 với Biên bản kiểm đếm tài sản ngày 10/9/2018 của hộ bà Nguyễn Thị Thanh Mai và Biên bản kiểm kê tài sản ngày 10/9/2018 của hộ ông Trần Như Long cho thấy thực tế có 01 căn nhà cấp 4, căn nhà này có một phần diện tích trên thửa đất số 93 do bà Mai quản lý sử dụng và một phần nhỏ diện tích bép của căn nhà này lấn sang thửa đất số 92 (UBND phường Tam Hiệp xác nhận do ông Long sử dụng); tuy nhiên, các biên bản kiểm đếm tài sản đã chia căn nhà này thành 02 phần cho 02 cá nhân khác nhau là chưa phù hợp. Ngày 12/10/2021, UBND phường Tam Hiệp có Văn bản số 717/UBND về việc xác định thời điểm cư ngụ của bà Nguyễn Thị Thanh Mai tại căn nhà tọa lạc tại tổ 7, khu phố 2, phường Tam Hiệp để làm nghề mổ bò, thời gian từ năm 1995 đến năm 1998, từ năm 1998 đến nay (năm 2021) bà Mai không cư ngụ tại căn nhà trên, đồng thời bà Mai không thực hiện thủ tục đăng ký thường trú, tạm trú tại phường Tam Hiệp; như vậy bà Mai sử dụng đất có nhà ở thời gian từ 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, căn cứ điểm a khoản 3 Điều 1 Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về hạn mức đất ở, thì trong tổng diện tích 891,1m² đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp thu hồi của hộ bà Mai, có 200m² đất được xác định là đất ở theo quy định pháp luật, phần diện tích đất còn lại được xác định là đất nông nghiệp.

V. Kết luận:

- Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường diện tích 891,1m² đất thu hồi là đất ở:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, căn cứ điểm a khoản 3 Điều 1 Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về hạn mức đất ở, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 giải quyết công nhận một phần nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh Mai, cụ thể bồi thường 200m² đất ở theo hạn mức (trong tổng diện tích 891,1m² đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp); là đúng quy định pháp luật.

Việc bà Mai khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 891,1m² đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp là đất ở, là không có cơ sở xem xét.

- Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường diện tích 891,1m² đất thu hồi với giá 20.000.000 đồng/m²:

Căn cứ khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 12/8/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc Dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải tại phường Tam Hiệp, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 giải quyết giải quyết bồi thường đất nông nghiệp cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh Mai với giá là 610.000 đồng/m² và giá đất ở (do UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể).

Việc bà Nguyễn Thị Thanh Mai khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 891,1m² đất thu hồi với giá 20.000.000 đồng/m², là không có cơ sở xem xét.

* Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 lần đầu giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh Mai (yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 891,1m² đất thu hồi là đất ở và yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 891,1m² đất thu hồi với giá 20.000.000 đồng/m²), là đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 1326/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND thành phố Biên Hòa là đúng;

Điều 2. Giao UBND thành phố Biên Hòa công bố, gửi Quyết định này đến bà Nguyễn Thị Thanh Mai (có lập biên bản giao nhận gửi về Ban Tiếp công dân tỉnh trong trong tháng 12/2021, để lưu vào hồ sơ giải quyết khiếu nại);

Quyết định này được 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 của UBND tỉnh.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu bà Nguyễn Thị Thanh Mai không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của UBND tỉnh Đồng Nai thì bà Nguyễn Thị Thanh Mai 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, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND

phường Tam Hiệp và bà Nguyễn Thị Thanh Mai chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./. *Ưm*

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;
 - Chủ tịch, các PCT. UBND tỉnh;
 - Thanh tra tỉnh;
 - UBND thành phố Biên Hòa để công bố đến công dân;
 - Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
 - Trưởng + Phó Ban TCD tỉnh;
 - Cổng Thông tin điện tử;
 - Lưu: VT, BTCD.
- <TTH.QĐ.2021>



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Hoàng

UBND