

Số: 1573 /QĐ-UBND

Tân Phú, ngày 27 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Đinh Thị Thảo
Địa chỉ: khu 4, thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ

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

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;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 04/10/2024 của bà Đinh Thị Thảo (Địa chỉ: khu 4, thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai);

Theo Báo cáo số 17/BC- TT ngày 25/02/2025 của Thanh tra huyện về kết quả xác minh đơn khiếu nại của bà Đinh Thị Thảo với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại, yêu cầu giải quyết:

Theo đơn khiếu nại đề ngày 04/10/2024 và Biên bản làm việc với Thanh tra huyện ngày 07/11/2024, bà Đinh Thị Thảo xác nhận nội dung khiếu nại Văn bản số 2961/UBND-NC ngày 14/8/2024 của UBND huyện Tân Phú, cụ thể:

- Bồi thường bổ sung 30m² diện tích nhà còn lại.
- Không đồng ý bồi thường nhà C4H2, đề nghị bồi thường nhà C4H1.
- Đề nghị bồi thường bổ sung: 04 trụ bê tông làm trụ kéo điện, 01 nhà tạm, 01 nhà vệ sinh, 01 nhà tắm, 02 hầm tự hoại.
- Bồi thường bổ sung 100m² (1mx100m) diện tích đất đường đi.
- Đề nghị cấp 01 lô đất tại định cư

II. Kết quả xác minh:

1. Quá trình giải tỏa, bồi thường:

- Bà Đinh Thị Thảo là người sử dụng thửa đất số 9 tờ bản đồ số 2, thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, diện tích 4888,7m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, do Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2016, giấy CNQSD đất số CE518654 và thửa đất số 44 tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, diện tích 1.845,5m², mục đích sử dụng: 0DT 250m² và 1.595,2 m² đất trồng cây hàng năm khác, do Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2016, giấy CNQSD đất số CE518653.

- Ngày 26/12/2023, UBND huyện Tân Phú ban hành các Quyết định số 5650/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 1,015,5m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 2 và Quyết định số 5651/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 4,888,7m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ địa

chính thị trấn Tân Phú của bà Đinh Thị Thảo để thực hiện dự án xây dựng khu tái định cư 15ha tại thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú.

- Ngày 27/12/2023, UBND huyện Tân Phú ban hành Quyết định số 5765/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà Đinh Thị Thảo với tổng số tiền 6.627.637.000đ (trong đó: Bồi thường về đất: 5.972.689.000đ; Bồi thường nhà, vật kiến trúc: 352.677.000đ; Bồi thường cây trồng: 290.271.000đ; Thường di dời: 12.000.000đ).

- Sau khi nhận quyết định bồi thường bà Đinh Thị Thảo không đồng ý về giá bồi thường nhà; diện tích nhà, vật kiến trúc bị thu hồi và đề nghị cấp đất tái định cư. Ngày 27/02/2024, bà Đinh Thị Thảo làm đơn kiến nghị gửi UBND huyện. Ngày 14/8/2024, UBND huyện có Văn bản số 2961/UBND-NC về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Đinh Thị Thảo.

Sau khi nhận được văn bản trả lời của UBND huyện, bà Đinh Thị Thảo không đồng ý nên đã làm đơn khiếu nại như nội dung đã nêu trên.

2. Về giá bồi thường nhà:

Theo biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản gắn liền với đất do Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp với các cơ quan liên quan lập ngày 13/10/2022 và biên bản do Thanh tra huyện phối hợp với Phòng Tài nguyên-Môi trường; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú, phòng Kinh tế - Hạ tầng; Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND thị trấn Tân Phú lập ngày 12/11/2024 thể hiện: Nhà của bà Đinh Thị Thảo có kết cấu: Khung cột: gạch; Tường: sơn nước + ốp gạch cao 1,2m; Mái: lợp tôn; Trần: thạch cao; Nền: gạch ceramic; Cửa: sắt kính + mặt trước ốp ceramic, xây dựng trên nông nghiệp thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ địa chính thị trấn Tân Phú; diện tích 102,5m² (trong đó diện tích đã được bồi thường là 72,5m², diện tích chưa được bồi thường là 30m²) xây dựng trên thửa đất số 44 tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ thị trấn Tân Phú.

3. Về diện tích nhà còn lại:

Ngày 12/11/2024, Thanh tra huyện phối hợp với Phòng Tài nguyên – Môi trường; Trung tâm phát triển quỹ đất; phòng Kinh tế-Hạ tầng, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Tân Phú tiến hành xác minh diện tích nhà còn lại của hộ bà Đinh Thị Thảo thể hiện: Có kết cấu: Khung cột: gạch; Tường: sơn nước + ốp gạch cao 1,2m; Mái: lợp tôn; Trần: thạch cao; Nền: gạch ceramic; Cửa: sắt kính. Diện tích 30m² liên kết với nhà chính thuộc thửa đất số 44 tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ thị trấn Tân Phú, (trong đó diện tích nằm trong ranh thu hồi đất là 4,38m², diện tích nằm ngoài ranh thu hồi đất là 25,62m²) chưa được bồi thường.

4. Về diện tích đường đi:

Ngày 08/01/2025, Thanh tra huyện phối hợp với Phòng Tài nguyên – Môi trường; Trung tâm phát triển quỹ đất; phòng Kinh tế-Hạ tầng, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Tân Phú tiến hành xác minh thực địa hiện trạng đất đường đi vào thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ địa chính Tân Phú thể hiện:

Vị trí đất:

- Đoạn đầu dài 58m, rộng 01m. Phía Đông giáp thửa đất số 760 tờ bản đồ số 02, Phía Tây giáp một phần thửa đất số 420 và thửa đất số 418 tờ bản đồ số 02 bộ bản đồ địa chính Tân Phú.

- Đoạn thứ 2 dài 24,7m rộng 01m. Phía Đông giáp thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02, Phía Tây giáp thửa đất số 418 tờ bản đồ số 02, bộ bản đồ địa chính Tân Phú.

Theo trình bày của bà Đinh Thị Thảo diện tích đất đường đi nêu trên, do gia đình bà mua lại của ông Đinh Thanh Đoàn ngày 14/10/2014 bằng giấy viết tay có xác nhận của Trưởng khu 12 ngày 18/10/2014.

5. Về các vật kiến trúc bị ảnh hưởng (nằm ngoài ranh thu hồi đất).

Ngày 12/11/2024, Thanh tra huyện phối hợp với Phòng Tài nguyên – Môi trường; Trung tâm phát triển quỹ đất; phòng Kinh tế-Hạ tầng, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Tân Phú tiến hành xác minh các vật kiến trúc bị ảnh hưởng của hộ bà Đinh Thị Thảo gồm có:

- 01 Nhà vệ sinh có kết cấu: khung cột gạch, Tường ốp gạch cao 2m, Mái, trần bê tông cốt thép, nền ceramic, cửa nhôm kính. Chiều dài 3,3m, Chiều rộng 2m, Diện tích $6,6m^2$

- 01 Nhà tắm có kết cấu: khung cột gạch, Tường ốp gạch cao 2m, Mái, trần bê tông cốt thép, nền ceramic, cửa nhôm kính. Chiều dài 3,3m, Chiều rộng 2m, Diện tích $6,6m^2$ (liên kết với nhà vệ sinh).

- 01 Nhà tạm khung cột gạch, Tường ốp gạch cao 1,2m, Mái tôn, không trần, nền xi măng. Chiều dài 3,5m, Chiều rộng 4m, Diện tích $14m^2$ (liên kết với nhà vệ sinh, nhà tắm).

- 02 hầm tự hoại có kết cấu $2m \times 3m \times 2m$.

- 04 trụ bê tông làm trụ kéo điện.

6. Về cấp đất tái định cư

Hộ bà Đinh Thị Thảo sử dụng 02 thửa đất gồm thửa đất số 44, tờ bản đồ số 2 diện tích $1845,5m^2$ trong đó đất ODT $250m^2$, đất BHK $1595,5m^2$ và thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ địa chính thị trấn Tân Phú diện tích $4888,7m^2$ đất nông nghiệp.

Ngày 26/12/2023, UBND huyện Tân Phú ban hành các Quyết định số 5650/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích $1015,5m^2$ đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 2 và Quyết định số 5651/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích $4888,7m^2$ đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ địa chính thị trấn Tân Phú của bà Đinh Thị Thảo để thực hiện dự án xây dựng khu tái định cư 15ha tại thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú. Diện tích còn lại của hộ bà Đinh Thị Thảo là $830m^2$ (trong đó đất ODT $250m^2$, đất BHK $580m^2$) thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 2 bộ bản đồ địa chính thị trấn Tân Phú.

Ngày 13/11/2024, Thanh tra huyện có Văn bản số 125/TTr về việc cung cấp thông tin giải quyết khiếu nại gửi các cơ quan Phòng Tài nguyên – Môi trường; Trung tâm phát triển quỹ đất; phòng Kinh tế-Hạ tầng, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Tân Phú và UBND thị trấn Tân Phú đối với các nội dung khiếu nại nêu tại mục 1.

III. Kết luận:

1. Về giá bồi thường nhà.

Căn cứ Phụ lục 1c, 1d ban hành kèm theo Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về sửa đổi một số Phụ lục đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, Thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai thì nhà bà Đinh Thị Thảo có các tiêu chí sau: 01 tiêu chí C3H1 (Trần thạch cao) chiếm tỷ trọng 16,66%; 03 tiêu chí C4H1 (Tường sơn nước + ốp gạch, Khung cột, nền: gạch

Ceramic) chiếm tỷ trọng 50%; 01 tiêu chí C4H2 (cửa sắt kính) tỷ trọng 16,66%; 01 tiêu chí C4H3 (mái lợp tôn), tỷ trọng 16,66%.

Ngày 18/11/2024, phòng Kinh tế - Hạ tầng có Văn bản số 389/KTHT thống nhất bồi thường nhà cho hộ bà Đinh Thị Thảo theo đơn giá nhà C4H1.

2. Về diện tích nhà còn lại.

Căn cứ Điểm đ, Khoản 2, Điều 4 bản Quy định về giá bồi thường, hỗ trợ tài sản khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định “Nhà cửa, vật kiến trúc bị giải tỏa một phần thì bồi thường hoặc hỗ trợ phần bị giải tỏa đó. Đối với nhà và các loại công trình, vật kiến trúc khác mà khi tháo dỡ phần bị giải tỏa ảnh hưởng đến cấu trúc của phần còn lại thì tùy theo tính chất hợp pháp của tài sản để được tính bồi thường, hỗ trợ (hoặc không hỗ trợ) phần ảnh hưởng. Diện tích tính ảnh hưởng là diện tích tính từ vạch giải tỏa đến mép trụ đỡ gần nhất (nếu phần còn lại có thể tự chống đỡ để tồn tại được và sử dụng được); hoặc phần còn lại không thể tự chống đỡ để tồn tại được hoặc sau khi giải tỏa mà phần còn lại vì các lý do khác mà không thể sử dụng được”.

Căn cứ quy định nêu trên thì phần diện tích nhà còn lại của hộ bà Đinh Thị Thảo (trong đó diện tích nằm trong ranh thu hồi đất là $4,38m^2$, diện tích nằm ngoài ranh thu hồi đất là $25,62m^2$) khi giải tỏa không thể tiếp tục sử dụng được.

Ngày 18/11/2024, phòng Kinh tế - Hạ tầng có Văn bản số 389/KTHT thống nhất bồi thường $30m^2$ diện tích nhà còn lại cho hộ bà Đinh Thị Thảo theo đơn giá nhà C4H1; ngày 20/3/2025 Phòng Nông nghiệp – Môi trường có văn bản số 17/TNMT thống nhất nội dung bồi thường $30m^2$ diện tích nhà ở bị ảnh hưởng theo nội dung Văn bản số 389/KTHT ngày 18/11/2024 của phòng Kinh tế - Hạ tầng. Ngày 25/3/2025 Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện có văn bản số 79/BQL về việc cung cấp thông tin để giải quyết khiếu nại trong đó thể hiện: Phần diện tích còn lại của căn nhà $30m^2$ (chưa được tính bồi thường) được xây dựng liên kết liền khối với phần diện tích $72,5m^2$ (đã được tính bồi thường). Qua kết quả xác minh, đo đạc xác định lại tại góc phòng bếp thuộc phần diện tích $30m^2$ còn lại có phần diện tích $4,38m^2$ nằm trong ranh thu hồi đất và $25,62m^2$ nằm ngoài ranh thu hồi đất (theo biên bản phối hợp các cơ quan liên quan xác minh ngày 12/11/2024 của Thanh tra huyện).

3.3 Về diện tích đường đi

Ngày 18/11/2024, UBND thị trấn có Văn bản số 263/UBND về việc cung cấp thông tin để giải quyết khiếu nại trong đó xác định không phải đất giao thông.

Ngày 16/12/2024, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Tân Phú có Văn bản số 2842/VPĐK, TP-ĐK&CGCN về việc cung cấp thông tin để giải quyết khiếu nại trong đó xác định thửa đất 09, tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ địa chính Tân Phú không tiếp giáp với đường giao thông.

Ngày 22/01/2025, Trung tâm phát triển quỹ đất có Văn bản số 47/TTPTQĐ và ngày 25/3/2025 Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện có văn bản số 79/BQL về việc cung cấp thông tin để giải quyết khiếu nại trong đó xác định chưa bồi thường phần diện tích đường đi.

Ngày 27/02/2025, Phòng Tài nguyên – Môi trường có Văn bản số 96/TNMT và ngày 20/3/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường có văn bản số 17/TNMT có ý kiến về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Đinh Thị Thảo, trong đó thể hiện: Qua rà soát cơ sở dữ liệu và chồng ghép bản đồ địa chính phần diện tích lồi đi vào thửa đất số 09, tờ bản đồ số 02 theo bản đồ đo đạc chính lý thị trấn Tân Phú thì có $20,4m^2$ thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 02 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đinh Thanh Đoàn

năm 2010 và 48,7m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 02 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đinh Văn Hồng năm 2003. Theo bản đồ địa chính thị trấn Tân Phú năm 2015 thì phần diện tích 69,1m² lối đi này chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và nằm trong ranh dự án xây dựng Khu tái định cư 15ha, chưa ban hành Quyết thu hồi đất và bồi thường.

Tại buổi làm việc với Thanh tra huyện ngày 27/02/2025, bà Đinh Thị Thảo đồng ý với diện tích đất đường đi vào thửa đất số 09, tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ địa chính Tân Phú là 69,1m².

3.4 Về cấp đất tái định cư và các vật kiến trúc bị ảnh hưởng (nằm ngoài ranh thu hồi đất).

Ngày 25/12/2024, qua trao đổi với Thanh tra huyện bà Đinh Thị Thảo xin rút nội dung khiếu nại về đề nghị bồi thường bổ sung 04 trụ bê tông làm trụ kéo điện, 01 nhà tạm, 01 nhà vệ sinh, 01 nhà tắm, 02 hầm tự hoại và đề nghị cấp 01 lô đất tái định cư.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giải quyết khiếu nại của bà Đinh Thị Thảo như sau:

- Công nhận nội dung khiếu nại của bà Đinh Thị Thảo;
- + Yêu cầu bồi thường bổ sung 30m² diện tích nhà bị ảnh hưởng.
- + Bồi thường toàn bộ diện tích căn nhà theo đơn giá nhà C4H1 cho bà Đinh Thị Thảo.
- + Bồi thường 69,1m² đất nông nghiệp làm đường đi.
- Giao phòng Nông nghiệp – Môi trường tham mưu UBND huyện ban hành quyết định thu hồi 69,1m² diện tích đất đường đi của hộ bà Đinh Thị Thảo.
- Giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện tham mưu UBND huyện bồi thường bổ sung 30m² diện tích nhà bị ảnh hưởng; bồi thường toàn bộ diện tích nhà theo đơn giá nhà C4H1; bồi thường 69,1m² diện tích đất đường đi cho hộ bà Đinh Thị Thảo.

Điều 2. Giao Thanh tra huyện tổ chức giao quyết định này đến bà Đinh Thị Thảo và các cơ quan, đơn vị có liên quan biết theo quy định tại Điều 32 Luật Khiếu nại năm 2011.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý với giải quyết khiếu nại, bà Đinh Thị Thảo có quyền khiếu nại đến UBND tỉnh Đồng Nai là cơ quan có thẩm quyền giải quyết tiếp theo hoặc 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 HĐND & UBND huyện; Chánh Thanh tra huyện; Trưởng phòng Nông nghiệp - Môi trường; Trưởng Ban Tiếp công dân huyện; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện; Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phú và bà Đinh Thị Thảo chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - Thanh tra tỉnh;
 - CT&Các PCT.UBND huyện;
 - Ban QLDA Đầu tư xây dựng huyện;
 - Phòng Văn hóa, khoa học & Thông tin (đăng trên Cổng TTĐT của huyện);
 - Lưu: VT, HSKN.
- (Thức-6b)



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phạm Duy Thi