

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Bá Ngọc  
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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 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 04/7/2024 của ông Nguyễn Bá Ngọc; địa chỉ: khu 4, thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Theo Báo cáo số 110/BC-TT ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Thanh tra huyện về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Bá Ngọc, với các nội dung sau đây:

**I. Nội dung khiếu nại và yêu cầu giải quyết**

Theo nội dung đơn khiếu nại đề ngày 04/7/2024 của ông Nguyễn Bá Ngọc và biên bản làm việc với ông Nguyễn Xuân Phụng ngày 31/7/2024 (người được ông Nguyễn Bá Ngọc ủy quyền) thể hiện nội dung khiếu nại: Khiếu nại không đồng ý với Quyết định 6245/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND huyện Tân Phú về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Bá Ngọc để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Nguyễn Văn Cừ, huyện Tân Phú, cụ thể 02 nội dung: (1) Không đồng ý bồi thường giá đất nông nghiệp vị trí 1, đường Hùng Vương nối dài là 1.832.600 đồng/m<sup>2</sup>, đề nghị bồi thường theo giá thị trường là 18.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, (2) không đồng ý bồi thường nhà cấp 4 hạng 1 số tiền 3.490.000 đồng/m<sup>2</sup>, đề nghị bồi thường nâng lên thành cấp 3 hạng 4, nếu không bồi thường được thì yêu cầu xây một căn nhà giống như căn nhà bị giải tỏa.

**II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại**

**1. Việc thu hồi đất và bồi thường**

- Ngày 29/12/2023, UBND huyện ban hành Quyết định số 6232,6234/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án xây dựng đường Nguyễn Văn Cừ tại thị trấn Tân Phú; theo đó, thu hồi 442,6m<sup>2</sup> (trong đó 342,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, 100m<sup>2</sup> đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 818 và thu hồi 415,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 817 diện tích đất nông nghiệp), thuộc tờ bản đồ số 2 (thuộc thửa số 675, tờ bản đồ số 2 đã được cấp giấy chứng nhận), bản đồ địa chính thị trấn Tân Phú của ông Nguyễn Bá Ngọc.

- Ngày 29/12/2023, UBND huyện ban hành Quyết định số 6245/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Bá Ngọc, số tiền 3.701.602.000 đồng, trong đó giá đất nông nghiệp vị trí 1, đường Hùng Vương nối dài

là 1.832.600 đồng/m<sup>2</sup> và nhà chính được bồi thường là nhà cấp 4 hạng 1 đơn giá là 3.490.000đ/m<sup>2</sup>.

Nhận Quyết định số 6245/QĐ-UBND, ông Nguyễn Bá Ngọc không đồng ý nên làm đơn khiếu nại như nêu tại mục 1.

## **2. Xác minh thực tế**

### **2.1. Về giá đất**

Ông Nguyễn Bá Ngọc là người sử dụng thửa đất số 675 tờ bản đồ số 2 bộ bản đồ thị trấn Tân Phú được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ số CT 582333 ngày 25/11/2019, số vào sổ CS 104841 diện tích 1504,5m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở đô thị 250m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 1.254,5m<sup>2</sup>).

Thực hiện ủy quyền của UBND tỉnh Đồng Nai; ngày 30/11/2023, UBND huyện Tân Phú ban hành Quyết định số 4942/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng đường Nguyễn Văn Cừ tại thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 29/12/2023 UBND huyện Tân Phú ban hành Quyết định số 6245/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ Nguyễn Bá Ngọc. Theo bảng chiết tính giá trị bồi thường ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Trung tâm PTQĐ huyện Tân Phú, đã tính và bồi thường giá đất nông nghiệp vị trí 1 tại thị trấn Tân Phú – đường Hùng Vương (từ đường Nguyễn Thượng Hiền đến hết ranh thửa đất 458 tờ BĐDC số 2 thị trấn Tân Phú với giá là 1.832.600 đồng/m<sup>2</sup>) là đúng quy định (UBND huyện căn cứ quy định tại khoản 5, Điều 4, Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, áp dụng phương pháp định giá đất là phương pháp hệ số điều chỉnh để xác định giá đất; theo đó hệ số điều chỉnh làm cơ sở để xác định bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Nguyễn Văn Cừ đối với đất ở tại đô thị vị trí 1 Đường Hùng vương, đoạn từ đường Nguyễn Thượng Hiền đến hết ranh thửa đất số 458 tờ BĐDC số 2, thị trấn Tân Phú là 4,66 lần so với giá đất theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh 10.252.000/2.200.000đ/m<sup>2</sup>; đất nông nghiệp vị trí 1 Đường Hùng vương, đoạn từ đường Nguyễn Thượng Hiền đến hết ranh thửa đất số 458 tờ BĐDC số 2, thị trấn Tân Phú là 10,78 lần so với giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh 1.832.600/170.000đ/m<sup>2</sup>).

### **2.2. Về cấp hạng nhà**

- Theo biên bản kiểm đếm ngày 30/8/2023 giữa Hội đồng bồi thường huyện với ông Nguyễn Bá Ngọc, thể hiện kết cấu căn nhà của ông Nguyễn Bá Ngọc là nhà cấp 4 hạng 1 gồm: Khung cột bê tông cốt thép; tường sơn nước ốp gạch 1,2; trần thạch cao; cửa gỗ căm xe; nền gạch ceramic; Mái tôn.

- Ngày 08 tháng 8 năm 2024 Thanh tra huyện, Trung tâm PTQĐ, Phòng Kinh tế - Hạ tầng, UBND thị trấn Tân Phú kiểm tra thực địa tại hộ ông Nguyễn Bá Ngọc.

- Ngày 16 tháng 8 năm 2024 phòng Kinh tế và Hạ tầng có văn bản số 259/KT-HT về việc xác định các nội dung để giải quyết khiếu nại. Thể hiện kết cấu căn nhà của ông Nguyễn Bá Ngọc là nhà cấp III có 4 tiêu chí hạng 1 gồm: Khung cột bê tông cốt thép + tường sơn nước ốp gạch + trần thạch cao + cửa gỗ; 01 tiêu chí hạng 2: nền gạch ceramic; 02 tiêu chí hạng 3: Mái tôn + Khu vệ sinh. Trên cơ sở cân bằng giữa các tiêu chí cao nhất và thấp nhất nhằm tổng hợp để có kết luận chung về hạng nhà. (Trong trường hợp này là hạ tiêu chí trần thạch cao để nâng tiêu chí mái tôn; Hạ tiêu chí tường để nâng tiêu chí khu vệ sinh); Kết quả đạt được có 05 tiêu chí hạng 2 (Tường + trần + mái + nền + khu vệ sinh) và 02 tiêu chí hạng 1 (khung cột + cửa) từ các nội dung trên phòng Kinh tế và Hạ tầng xác định nhà cấp 3 hạng 2.

### III. Kết quả đối thoại:

Ngày 27/9/2024, UBND huyện tổ chức đối thoại với ông Nguyễn Bá Ngọc, kết quả như sau:

Sau khi xem xét Báo cáo số 110/BC-TT ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Thanh tra huyện, ý kiến của các cơ quan, đơn vị dự đối thoại và ý kiến trình bày của người khiếu nại, ông Phạm Duy Thi - Phó Chủ tịch UBND huyện, chủ trì buổi đối thoại kết luận:

1. Thống nhất với kết quả xác minh đơn khiếu nại tại Báo cáo số 110/BC-TT ngày 23/9/2024 của Thanh tra huyện.

- Công nhận nội dung khiếu nại nâng cấp hạng nhà từ cấp 4 hạng 1 lên cấp 3 hạng 1.

- Không công nhận nội dung khiếu nại yêu cầu UBND huyện bồi thường giá đất nông nghiệp 18.000.000đ/m<sup>2</sup>

2. Giao Trung tâm PTQĐ huyện tính bồi thường bổ sung cấp hạng nhà cho ông Nguyễn Bá Ngọc.

3. Đề nghị ông Nguyễn Bá Ngọc nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án.

4. Ý kiến của ông Nguyễn Xuân Phụng (người được ủy quyền): Không đồng ý với kết quả giải quyết của UBND huyện tại buổi đối thoại về giá đất.

### IV. Kết luận

#### 1. Về giá đất

Ngày 07/7/2023, UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 1628/QĐ-UBND ủy quyền quyết định giá đất cụ thể; theo đó, UBND tỉnh ủy quyền cho UBND các huyện thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời hạn ủy quyền: Từ ngày ký ban hành Quyết định ủy quyền (ngày 07/7/2023) đến khi Luật Đất đai (sửa đổi) được Quốc hội thông qua thay thế Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành.

Thực hiện ủy quyền của UBND tỉnh Đồng Nai; ngày 30/11/2023, UBND huyện Tân Phú ban hành Quyết định số 4942/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng đường Nguyễn Văn Cừ tại thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai; theo đó, ngày 29/12/2023 UBND huyện Tân Phú ban hành Quyết định số 6245/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ Nguyễn Bá Ngọc. Theo bảng chiết tính giá trị bồi thường ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Trung tâm PTQĐ huyện Tân Phú, đã tính và bồi thường giá đất nông nghiệp vị trí 1 tại thị trấn Tân Phú – đường Hùng Vương (từ đường Nguyễn Thượng Hiền đến hết ranh thửa đất 458 tờ BĐDC số 2 thị trấn Tân Phú với giá là 1.832.600 đồng/m<sup>2</sup>) là đúng quy định.

Việc ông Nguyễn Bá Ngọc yêu cầu bồi thường giá đất nông nghiệp vị trí 1 tại thị trấn Tân Phú theo giá thị trường là 18.000.000 đồng/m<sup>2</sup> là không có cơ sở giải quyết.

#### 2. Việc nâng cấp hạng nhà

- Theo biên bản xác minh hiện trạng và văn bản số 259/KT-HT ngày 16 tháng 8 năm 2024 của phòng Kinh tế và Hạ tầng xác định: kết cấu căn nhà của ông Nguyễn Bá Ngọc là nhà cấp III có 4 tiêu chí hạng 1 (tỷ trọng 57,1%) gồm: Khung cột bê tông cốt thép + tường sơn nước ốp gạch + trần thạch cao + cửa gỗ; 01 tiêu chí hạng 2: nền gạch ceramic (14,3%); 02 tiêu chí hạng 3: Mái tôn + Khu vệ sinh (28,6%).

- Căn cứ phụ lục 1-c Nhà cấp III, Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi một số 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/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định “*Trường hợp các bộ phận cấu tạo của nhà nằm ở cấp hạng mục khác nhau trong cùng một cấp thì hạng nhà được xác định theo hạng nhà có các bộ phận cấu thành chiếm tỷ trọng cao hơn*”. Trên cơ sở quy định trường hợp các bộ phận cấu tạo của nhà nằm ở cấp hạng mục khác nhau trong cùng một cấp thì hạng nhà được xác định theo cấp hạng nhà có các bộ phận cấu thành chiếm tỷ trọng cao hơn. Từ những nội dung trên, ngày 27/9/2024 Phòng Kinh tế - Hạ tầng có văn bản số 304/KT&HT về việc thống nhất cấp hạng nhà của ông Nguyễn Bá Ngọc thuộc nhà cấp 3 hạng 1.

UBND huyện ban hành Quyết định số 6245/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Nguyễn Bá Ngọc để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Nguyễn Văn Cừ, huyện Tân Phú, trong đó mức bồi thường hỗ trợ nhà chính là nhà cấp IV hạng 1 là chưa đúng quy định.

Việc ông Nguyễn Bá Ngọc yêu cầu nâng cấp hạng nhà là có cơ sở.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Bá Ngọc như sau:

- Công nhận nội dung khiếu nại nâng cấp hạng nhà từ cấp 4 hạng 1 lên cấp 3 hạng 1.
- Không công nhận nội dung khiếu nại bồi thường giá đất nông nghiệp vị trí 1 tại thị trấn Tân Phú theo giá thị trường là 18.000.000 đồng/m<sup>2</sup>
- Giao Trung tâm PTQĐ huyện tính bồi thường bổ sung cấp hạng nhà cho ông Nguyễn Bá Ngọc từ cấp 4 hạng 1 lên cấp 3 hạng 1.

**Điều 2.** Giao trách nhiệm cho Thanh tra huyện gửi quyết định này đến ông Nguyễn Bá Ngọc 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 ông Nguyễn Bá Ngọc không đồng ý với giải quyết khiếu nại của UBND huyện thì ông Nguyễn Bá Ngọc có quyền khiếu nại đến UBND tỉnh Đồng Nai hoặc khởi kiện UBND huyện 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 Ban Tiếp công dân huyện; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Tân Phú; Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phú và ông Nguyễn Bá Ngọc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thanh tra tỉnh;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- CT& PCKT.UBND huyện;
- Phòng Tài chính – KH;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh ĐN-CN Tân Phú;
- Ban Quản lý DA huyện;
- Phòng Văn Hóa-TT-TT (đăng công TT điện tử huyện);
- Lưu: VT, HSKN.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Phạm Duy Thi**