

Số: 4131 /QĐ-UBND

Tân Phú, ngày 02 tháng 10 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Tiến Còn  
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 19/6/2015; 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;

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 30/01/2024 của ông Nguyễn Tiến Còn. Địa chỉ: khu 4, thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai;

Theo báo cáo số 91/BC- TT ngày 01/8/2024 của Thanh tra huyện về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Tiến Còn.

#### I. Nội dung khiếu nại và yêu cầu giải quyết:

Theo đơn khiếu nại đề ngày 30/01/2024 và Biên bản làm việc với Thanh tra huyện ngày 18/7/2024, ông Nguyễn Tiến Còn xác định nội dung khiếu nại: Khiếu nại Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của UBND huyện Tân Phú, cụ thể:

- Bồi thường đủ 115m<sup>3</sup> đất đắp nền.
- Không đồng ý giá bồi thường nhà 80% đề nghị bồi thường 100% giá trị căn nhà.
- Đề nghị nâng giá bồi thường đất.

#### II. Kết quả xác minh:

##### 1. Quá trình giải tỏa, bồi thường:

- Ngày 27/11/2023, UBND huyện Tân Phú ban hành Quyết định số 4705/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 199,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ địa chính thị trấn Tân Phú của hộ ông Nguyễn Tiến Còn để thực hiện dự án xây dựng đường Nguyễn Chí Thanh tại thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú.

- Ngày 28/11/2023, UBND huyện Tân Phú ban hành Quyết định số 4814/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Tiến Còn với tổng số tiền 615.993.000đ (trong đó: Bồi thường về đất: 252.168.000đ; Bồi thường nhà, vật kiến trúc: 340.314.000đ; Bồi thường cây trồng: 1.511.000đ; Hỗ trợ khác: 10.000.000đ; Thưởng di dời: 12.000.000đ).

- Sau khi nhận quyết định bồi thường ông Nguyễn Tiến Còn không đồng ý về giá bồi thường nhà; giá bồi thường đất, bồi thường đất đắp nền nên đã làm đơn khiếu nại như nội dung đã nêu trên.

## 2. Về giá bồi thường đất:

- Ông Nguyễn Tiến Còn là người sở dụng thửa đất số 409, tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ địa chính thị trấn Tân Phú, diện tích 199,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy Chứng nhận QSDĐ số CY 291536 ngày 19/11/2020.

- Theo danh sách xác định vị trí thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Tân Phú lập ngày 27/9/2023 và Biên bản xác minh do Thanh tra huyện phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất, Phòng Kinh tế-Hạ tầng, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Tân Phú, UBND thị trấn Tân Phú lập ngày 23/7/2024 thì diện tích 199,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp bị thu hồi của hộ ông Nguyễn Tiến Còn để thực hiện dự án xây dựng đường Nguyễn Chí Thanh thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ địa chính thị trấn Tân Phú thuộc vị trí 2 (đường bê tông rộng  $\geq 3\text{m}$  đến  $<5\text{m}$  cách đường Hùng Vương khoảng 298m).

- Căn cứ điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Nghị định 44/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; các phương pháp định giá đất quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai. Đơn vị tư vấn chọn "*phương pháp hệ số điều chỉnh và phương pháp chiết từ*" làm phương pháp định giá đất tại Chứng thư định giá đất số 1413/TTKTTNMT ngày 19/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Nai.

- Căn cứ Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06/5/2023 của Chính phủ về việc ủy quyền quyết định 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.

- Ngày 06/10/2023, UBND huyện Tân Phú ban hành Quyết định số 3485/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 Chí Thanh tại thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

## 3. Về giá bồi thường nhà:

Nhà của ông Nguyễn Tiến Còn được xây dựng vào năm 2012, có tổng diện tích 102m<sup>2</sup> làm trên đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ địa chính thị trấn Tân Phú có kết cấu: Khung cột: bê tông; Tường: sơn nước; Mái: lợp tôn + hiên sê nô bê tông cốt thép; Trần: tôn lạnh; Nền: gạch ceramic; Cửa: sắt kính được xác định nhà C4H1. Căn nhà trên do Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh

Đồng Nai xây tặng theo Quyết định số 1034/QĐ-BCH ngày 09/8/2012 về việc tặng nhà tình nghĩa cho đối tượng chính sách.

#### **4. Về bồi thường đất đỡ nền:**

Ngày 23/7/2024, Thanh tra huyện phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất, Phòng Kinh tế-Hạ tầng, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Tân Phú, UBND thị trấn Tân Phú tiến hành xác minh thực địa để xác định khối lượng đất do ông Nguyễn Tiến Còn đầu tư san lấp mặt bằng tại thửa đất số 409, tờ bản đồ số 2 bộ bản đồ địa chính thị trấn Tân Phú (phần diện tích đất sau nhà). Kết quả xác minh: Chiều dài 8,3m, Chiều rộng 6,45m, Độ dày (sâu) 0,15m.

#### **III. Kết quả đối thoại:**

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

Sau khi nghe ý kiến trình bày của người khiếu nại và xem xét Báo cáo số 91/BC-TT ngày 01/8/2024 của Thanh tra huyện, ý kiến của các cơ quan, đơn vị tham gia đối thoại. 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 91/BC-TT ngày 01/8/2024 của Thanh tra huyện:

Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Tiến Còn yêu cầu bồi thường đủ 115m<sup>3</sup> đất đỡ nền; đề nghị bồi thường 100% giá trị căn nhà và nâng giá bồi thường đất.

2. Giao Thanh tra huyện tham mưu UBND huyện ban hành Quyết định giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Tiến Còn.

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

4. Ý kiến của ông Nguyễn Tiến Còn: Không đồng ý với kết quả giải quyết của UBND huyện tại buổi đối thoại.

#### **IV. Kết luận:**

##### **1. Về giá bồi thường đất:**

Căn cứ Khoản 1, Điều 6 và Khoản 1, Điều 7 bản Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020-2024 được ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 3485/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của UBND huyện Tân Phú về việc phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng đường Nguyễn Chí Thanh tại thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Việc UBND huyện Tân Phú ban hành Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 áp giá bồi thường đất nông nghiệp vị trí 2 (đường bê tông rộng  $\geq 3m$  đến  $<5m$  cách đường Hùng Vương khoảng 298m) theo đơn giá 1.264.000đ/m<sup>2</sup> để bồi thường cho hộ ông Nguyễn Tiến Còn là đúng quy định.

Căn cứ hồ sơ và các quy định nêu trên, việc ông Nguyễn Tiến Còn yêu cầu nâng giá bồi thường đất là không có cơ sở giải quyết.

##### **2. Về giá bồi thường nhà:**



Căn cứ Điểm b, Khoản 3, Điều 6 bản Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 quy định.

*“Đối với nhà ở, vật kiến trúc xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước thời điểm Nhà nước công bố Thông báo thu hồi đất và không bị xử phạt hành chính trong lĩnh vực xây dựng, đất đai thì được bồi thường, hỗ trợ như sau:*

*- Bồi thường 100% giá trị nhà ở, vật kiến trúc đối với trường hợp xây dựng trên đất ở (đối với khu vực không phải xin giấy phép xây dựng theo Pháp luật về xây dựng);*

*- Hỗ trợ 100% giá trị nhà ở, vật kiến trúc đối với trường hợp xây dựng trên đất ở (đối với khu vực phải xin giấy phép xây dựng mà không xin phép theo Pháp luật về xây dựng);*

*- Hỗ trợ 80% giá trị nhà ở, vật kiến trúc đối với trường hợp xây dựng trên đất khác”.*

Trường hợp hộ ông Nguyễn Tiến Còn xây dựng vào năm 2012, có tổng diện tích 102m<sup>2</sup> làm trên đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 2, bộ bản đồ địa chính thị trấn Tân Phú do đó việc UBND huyện Tân Phú ban hành Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 phê duyệt kinh phí bồi thường 80% giá trị căn nhà cho hộ ông Nguyễn Tiến Còn là đúng quy định. Việc ông Nguyễn Tiến Còn yêu cầu bồi thường 100% giá trị căn nhà là không có cơ sở giải quyết.

### **3. Về yêu cầu bồi thường thường đủ 115m<sup>3</sup> đất đắp nền:**

Ngày 03/7/2024, UBND huyện ban hành Văn bản số 2351/UBND-NC về việc giải quyết đơn kiến nghị của ông Nguyễn Tiến Còn thể hiện:

Căn cứ Mục 22, Bảng giá bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc tại Phụ lục I Quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: đơn giá bồi thường đất san nền 68.000đ/m<sup>3</sup>, UBND huyện đã tính toán, áp giá bồi thường, hỗ trợ đất đắp nền 56m<sup>3</sup> ngoài diện tích nền nhà để trồng rau theo đơn giá 68.000đ/m<sup>3</sup> đúng quy định. Riêng phần đất đắp nền 115m<sup>3</sup> vào phần nhà chính đã được tính toán theo kết cấu cấp hạng nhà và bồi thường theo đơn giá quy định tại Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/03/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai do đó Việc ông Nguyễn Tiến Còn yêu cầu bồi thường đủ 115m<sup>3</sup> đất đắp nền là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên:

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Tiến Còn như sau:

Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Tiến Còn yêu cầu bồi thường đủ 115m<sup>3</sup> đất đắp nền; đề nghị bồi thường 100% giá trị căn nhà và nâng giá bồi thường đất.

**Điều 2.** Giao Thanh tra huyện tổ chức giao quyết định này đến ông Nguyễn Tiến Còn 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, ông Nguyễn Tiến Còn 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 Tài nguyên & Môi trường; Trưởng phòng Kinh tế - Hạ tầng; Trưởng Ban Tiếp công dân huyện; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện; Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phú và ông Nguyễn Tiến Còn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
  - Thanh tra tỉnh;
  - CT&Các PCT.UBND huyện;
  - Ban Quản lý dự án huyện;
  - Phòng Văn hóa & Thông tin (đăng trên Cổng TTĐT của huyện);
  - Lưu: VT, HSKN.
- (Thức-15b)



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Phạm Duy Thi**

