

Số: 7284 /QĐ-UBND

Nhon Trach, ngày 20 tháng 11 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trương Văn Đức**  
**(lần đầu)**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHƠN TRẠCH**

*Căn cứ Luật Khiếu nại 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 của Luật Khiếu nại;*

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;*

*Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Xét đơn khiếu nại đề ngày 30/5/2024 của ông Trương Văn Đức, sinh năm 1965, CCCD số: 075065015813, địa chỉ: Tổ 10, ấp 2, xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.*

Theo Báo cáo số 607/BC-TTH ngày 01/10/2024 của Thanh tra huyện Nhơn Trạch về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Trương Văn Đức với các nội dung sau đây:

**I. Nội dung khiếu nại:**

Ông Trương Văn Đức khiếu nại Quyết định số 2166/QĐ-UBND ngày 15/5/2024 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh (dự án thành phần 4) đoạn qua xã Long Tân, xã Phú Thạnh và xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch; (1) yêu cầu bồi thường căn nhà theo tỉ lệ 100%; (2) yêu cầu bồi thường bổ sung tài sản; (3) yêu cầu hỗ trợ di dời các tài sản; (4) yêu cầu hỗ trợ ổn

định đời sống và sản xuất do ngừng kinh doanh (*Đơn khiếu nại ngày 30/5/2024; Biên bản làm việc ngày 18/6/2024 của Thanh tra huyện*).

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

### **1. Về hồ sơ bồi thường:**

Ngày 16/6/2022, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 57/2022/QH15 về chủ trương đầu tư dự án xây dựng đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 15/8/2022, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 105/NQ-CP về việc triển khai Nghị quyết số 57/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về chủ trương đầu tư dự án xây dựng đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/7/2023, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1628/QĐ-UBND về việc ủy quyền UBND cấp huyện thực hiện xác định giá đất cụ thể.

Ngày 20/11/2023, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 4499/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án thành phần 4: Bồi thường hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua xã Long Tân, xã Phú Thạnh và xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch.

Ngày 24/12/2023, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 5041/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 39,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 78 tờ bản đồ địa chính số 9 xã Phú Thạnh thành lập năm 2008 của ông Trương Văn Đức để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh (dự án thành phần 4) đoạn qua xã Long Tân, xã Phú Thạnh và xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch.

Ngày 24/12/2023, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 5510/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Trương Văn Đức để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh (dự án thành phần 4) đoạn qua xã Long Tân, xã Phú Thạnh và xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ: 84.194.000 đồng.

Ngày 15/5/2024, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 2133/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh (dự án thành phần 4) đoạn qua xã Long Tân, xã Phú Thạnh và xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch (bổ sung đợt 1 thành phần 4).

Ngày 15/5/2024, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 2166/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Trương Văn Đức để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh (dự án thành phần 4) đoạn qua xã Long Tân, xã Phú Thạnh và xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch (bổ sung), tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ: 219.662.000 đồng.

## **2. Về nội dung khiếu nại:**

### **2.1. Về yêu cầu bồi thường nhà theo tỉ lệ 100%:**

Theo xác nhận của UBND xã Phú Thạnh, nhà cấp 4 hạng 1 của ông Trương Văn Đức được xây dựng từ năm 1999 và sửa chữa vào năm 2020, sử dụng ổn định, không có giấy phép xây dựng, không có hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính (Giấy xác nhận số 86/GXN-UBND ngày 14/9/2023 của UBND xã Phú Thạnh).

Theo hồ sơ bồi thường, tại Bảng chiết tính giá trị bồi thường ngày 15/5/2024, nhà ở của ông Trương Văn Đức xây dựng năm 1999, sửa chữa năm 2020.

Căn cứ khoản 3 Điều 6 của Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (được ban hành kèm theo Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai) quy định: “3. Đối với nhà ở, vật kiến trúc xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất, việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện như sau: a) Đối với nhà ở, vật kiến trúc xây dựng trước ngày 01/7/2004 (không phân biệt xây dựng trên đất ở hay loại đất khác) được bồi thường 100% giá trị nhà ở, vật kiến trúc; b) 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”.

Xét thấy, gia đình ông Trương Văn Đức xây dựng nhà từ năm 1999 (xây dựng trước ngày 01/7/2004), xây dựng trên đất nông nghiệp và không bị xử phạt hành chính trong lĩnh vực xây dựng, đất đai nên ông Trương Văn Đức đủ điều kiện để bồi thường 100% giá trị nhà ở (nhà cấp 4 hạng 1) theo quy định nêu trên.

### **2.2. Về yêu cầu bồi thường bổ sung tài sản:**

Theo kiểm tra hiện trạng ngày 16/7/2024 ghi nhận trên phần đất bị thu hồi có các loại tài sản, gồm: 02 hố ga nằm dưới đất, nằm trong lộ giới, hố ga rộng 0,5m, dài 4m, sâu 1,5m; 01 giếng hoả tiễn nằm trong ranh thu hồi; ống nước pi 60 dài 4m, số lượng 5 ống, nằm ngoài ranh thu hồi (nằm trong diện tích nhà bị ảnh hưởng). So với hồ sơ bồi thường, các loại tài sản nằm trong ranh thu hồi có 02 hố ga chưa được ghi nhận và bồi thường cho ông Đức, còn 01 giếng hoả tiễn, đã được ghi nhận và bồi thường bổ sung cho ông Đức tại Quyết định số 2166/QĐ-UBND ngày 15/5/2024.

Căn cứ khoản 1 Điều 88 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường”, ống nước pi 60 dài 4m, số lượng 5 ống, nằm ngoài ranh thu hồi (nằm trong diện tích nhà bị ảnh hưởng) không đủ điều kiện để được bồi thường.

Xét thấy, trên phần đất ông Đức bị thu hồi có các loại tài sản nằm trong ranh thu hồi - hồ ga đủ điều kiện được bồi thường, tuy nhiên Hội đồng bồi thường chưa ghi nhận và bồi thường cho ông Trương Văn Đức; còn tài sản nằm ngoài ranh thu hồi - ống nước không đủ điều kiện bồi thường. Việc Hội đồng bồi thường dự án tham mưu UBND huyện bồi thường thiếu tài sản là hồ ga cho ông Trương Văn Đức là có thiếu sót.

### **2.3. Về yêu cầu hỗ trợ di dời tài sản:**

Theo kiểm tra hiện trạng ngày 16/7/2024, ghi nhận trên phần đất bị thu hồi có các loại tài sản nằm trong ranh thu hồi, gồm: kính cường lực được gắn trên tường; biển hiệu ốp trên mặt dựng tường; các loại tài sản nằm ngoài ranh thu hồi, trong phần diện tích căn nhà bị ảnh hưởng, gồm 03 máy răng (01 máy đã tháo dỡ) và biển quảng cáo (có đèn) nằm trong lộ giới.

Căn cứ theo quy định tại Phụ lục 1-d của 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 và Phụ lục I của Quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về giá bồi thường, hỗ trợ tài sản khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì kính cường lực là một bộ phận cấu thành kết cấu nhà cấp 4 hạng 1; còn 03 máy răng (01 máy đã tháo dỡ) nằm ngoài ranh thu hồi trong phần diện tích căn nhà bị ảnh hưởng; biển hiệu ốp trên mặt dựng tường (nằm trong ranh thu hồi), biển quảng cáo (có đèn) nằm trong lộ giới không đủ điều kiện để được hỗ trợ di dời.

Xét thấy, trên phần đất bị thu hồi và ngoài ranh thu hồi của ông Đức có các loại tài sản kính cường lực được gắn trên tường nằm trong ranh thu hồi; 03 máy răng (01 máy đã tháo dỡ) nằm ngoài ranh thu hồi trong phần diện tích căn nhà bị ảnh hưởng; biển hiệu ốp trên mặt dựng tường (nằm trong ranh thu hồi), biển quảng cáo (có đèn) nằm trong lộ giới không đủ điều kiện hỗ trợ di dời nên việc Hội đồng bồi thường không tham mưu hỗ trợ di dời cho ông Trương Văn Đức đối với các loại tài sản trên là đúng quy định.

#### **2.4. Về yêu cầu hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất do ngừng kinh doanh:**

Ông Trương Văn Đức có mở Phòng khám Hiếu Thuận, chuyên khoa răng - hàm mặt tại phần đất bị thu hồi thuộc ấp 2, xã Phú Thạnh với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể số 47/HKD được UBND huyện cấp ngày 10/9/2000 cho ông Trương Quang Đức, CMND số 271083241, địa chỉ kinh doanh: ấp 2, xã Phú Thạnh.

Theo Công văn số 3096/CCTKV-KK ngày 28/6/2024 của Chi cục Thuế khu vực Long Thành - Nhơn Trạch xác định ông Trương Văn Đức (Hiếu Thuận 1), CMND số 271083241, Mã số thuế: 8217902174; địa chỉ kinh doanh: Hùng Vương, ấp 3, xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch; ngành nghề kinh doanh: hoạt động của các phòng khám nha khoa; từ năm 2019 đến năm 2024 người nộp thuế có thực hiện kê khai, nộp thuế cho hoạt động kinh doanh.

Căn cứ khoản 2, Điều 14 Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định “Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điểm đ Khoản 1, Điều 19, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền, với mức bằng (=) 30% (ba mươi phần trăm) một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 (ba) năm liền kề trước đó.”

Xét thấy, ông Trương Văn Đức có mở Phòng khám Hiếu Thuận (xã Phú Thạnh) và có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể, tuy nhiên, ông Đức không thực hiện nghĩa vụ thuế tại cơ sở này (nơi có đất bị thu hồi) mà thực hiện nghĩa vụ đóng thuế tại cơ sở Hiếu Thuận 1 (xã Long Thọ) nên việc Hội đồng bồi thường không tham mưu hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất do ngừng kinh doanh cho ông Trương Văn Đức là đúng quy định.

#### **III. Kết quả đối thoại:**

Ngày 07/10/2024, UBND huyện Nhơn Trạch có Giấy mời số 642/GM-UBND, mời các hộ dân có đất bị thu hồi tại dự án Vành đai 3 đối thoại trực tiếp với Chủ tịch UBND huyện vào ngày 17/10/2024, trong đó có ông Trương Văn Đức, ông Trương Văn Đức không tham gia buổi đối thoại. Ngày 11/11/2024, UBND huyện Nhơn Trạch có Giấy mời số 717/GM-UBND, mời ông Trương Văn Đức tham gia đối thoại vào ngày 13/11/2024 (có giấy giao nhận Giấy mời ngày 12/11/2024), tuy nhiên, ông Trương Văn Đức tiếp tục không tham gia buổi đối thoại.

#### **IV. Kết luận:**

##### **1. Về yêu cầu bồi thường nhà theo tỉ lệ 100%:**

Căn cứ khoản 3 Điều 6 của Quy định (được ban hành kèm theo Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND), ông Trương Văn Đức đủ điều kiện để được bồi thường nhà ở theo tỷ lệ 100%. Nội dung ông Trương Văn Đức khiếu nại, yêu cầu là có cơ sở.

## **2. Về yêu cầu bồi thường bổ sung tài sản:**

Việc UBND huyện ban hành Quyết định số 2166/QĐ-UBND ngày 15/5/2024 về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Trương Văn Đức để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh (dự án thành phần 4) đoạn qua xã Long Tân, xã Phú Thạnh và xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, theo đó chưa bồi thường tài sản hồ ga là có thiếu sót. Nội dung ông Trương Văn Đức khiếu nại, yêu cầu là có cơ sở.

Đồng thời, căn cứ khoản 1 Điều 88 Luật Đất đai năm 2013 không bồi thường ông nước (nằm ngoài ranh thu hồi) cho ông Trương Văn Đức là đúng quy định của pháp luật. Nội dung ông Trương Văn Đức khiếu nại, yêu cầu là không có cơ sở.

## **3. Về yêu cầu hỗ trợ di dời tài sản:**

Căn cứ Phụ lục 1-d của Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 và Phụ lục I của Quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 không hỗ trợ di dời kính cường lực được gắn trên tường nằm trong ranh thu hồi; 03 máy răng (01 máy đã tháo dỡ) nằm ngoài ranh thu hồi trong phần diện tích căn nhà bị ảnh hưởng; biển hiệu ốp trên mặt dựng tường (nằm trong ranh thu hồi), biển quảng cáo (có đèn) nằm trong lộ giới cho ông Trương Văn Đức là đúng quy định của pháp luật. Nội dung ông Trương Văn Đức khiếu nại, yêu cầu là không có cơ sở.

## **4. Về yêu cầu hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất do ngừng kinh doanh:**

Căn cứ khoản 2, Điều 14 của Quy định (được ban hành kèm theo Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND), ông Trương Văn Đức không đủ điều kiện được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất do ngừng sản xuất kinh doanh. Nội dung ông Trương Văn Đức khiếu nại, yêu cầu là không có cơ sở.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Điều 1.**

a) Công nhận các khiếu nại, yêu cầu bồi thường công trình nhà theo tỉ lệ 100% và yêu cầu bồi thường bổ sung tài sản hồ ga cho ông Trương Văn Đức, do khiếu nại có cơ sở;

b) Không công nhận các khiếu nại, yêu cầu về bồi thường bổ sung tài sản ông nước (nằm ngoài ranh thu hồi); yêu cầu hỗ trợ di dời tài sản; hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất do ngừng sản xuất kinh doanh, do khiếu nại không có cơ sở.

c) Giao Hội đồng bồi thường dự án huyện tham mưu UBND huyện sửa đổi, bổ sung Quyết định số 2166/QĐ-UBND ngày 15/5/2024 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Trương Văn Đức để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh (dự án thành phần 4) đoạn qua xã Long Tân, xã Phú Thạnh và xã Vĩnh Thanh theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày ký, Quyết định này được gửi đến ông Trương Văn Đức theo đường bưu điện và được niêm yết công khai tại Trụ sở Tiếp công dân huyện Nhơn Trạch theo quy định.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý, ông Trương Văn Đức có quyền khiếu nại tiếp đến Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Thanh tra huyện, Ban Tiếp công dân huyện có trách nhiệm theo dõi việc thực hiện nội dung quyết định này.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Chánh Thanh tra huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện, Trưởng ban Tiếp công dân huyện, Chủ tịch UBND xã Phú Thạnh và ông Trương Văn Đức chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *AM*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thanh tra tỉnh;
- TT. Huyện ủy;
- TT. HĐND huyện;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Chánh, Phó CVP.HĐND và UBND huyện;
- Thanh tra huyện (01 bản chính);
- Ban Tiếp công dân huyện;
- Trang thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT, TH (TD). *nh*

**CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thế Phong**