

Số: 1769/QĐ-UBND

Nhơn Trạch, ngày 22 tháng 4 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Lan
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHƠN TRẠCH

Căn cứ Luật Khiếu nại 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 của Luật Khiếu nại;

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 Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 27/02/2024 của bà Nguyễn Thị Lan, sinh năm 1950, địa chỉ: ấp Chính Nghĩa, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Theo Báo cáo số 97/BC-TTH ngày 05/4/2024 của Thanh tra huyện Nhơn Trạch về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Lan với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Bà Nguyễn Thị Lan khiếu nại Quyết định số 5721/QĐ-UBND ngày 24/12/2023 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Lan 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 đất nông nghiệp theo giá 3.000.000 đồng/m²; (2) yêu cầu bồi thường đất theo vị trí 2; (3) yêu cầu bồi thường nhà cấp 4 hạng 2 theo giá 5.000.000 đồng/m² (Đơn đề ngày 27/02/2024 và Biên bản làm việc ngày 18/3/2024 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 tỉnh Đồng Nai. Theo đó, đất nông nghiệp vị trí 4 đường Hùng Vương (Hương lộ 19 cũ) - đoạn qua xã Vĩnh Thanh (từ ranh giới xã Phước An và xã Vĩnh Thanh đến đường Phạm Thái Bường) thuộc đường Nhóm I có đơn giá 810.600 đồng/m².

Ngày 24/12/2023, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 4909/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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 Phú Thạnh và xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch (đợt 1).

Ngày 24/12/2023, UBND huyện ban hành Quyết định số 5232/QĐ-UBND về việc thu hồi 2.166,0m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 360 tờ bản đồ địa chính số 53 (thành lập năm 2008) xã Vĩnh Thanh của bà Nguyễn Thị Lan 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 5721/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Lan 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 bồi thường, hỗ trợ 2.166,0m² đất nông nghiệp vị trí 4 đường Hùng Vương thuộc đường nhóm I với đơn giá 810.600 đồng/m²; bồi thường diện tích 118,72m² nhà (cấp 4 hạng 2) với đơn giá 3.140.000 đồng/m², tổng số tiền bồi thường nhà: 372.781.000 đồng.

2. Về yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp theo giá 3.000.000 đồng/m²:

Căn cứ khoản 1 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây: 1. Thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất”, dự án xây dựng đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh là dự án quan trọng quốc gia, được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, do đó thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

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: “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 UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”.

Căn cứ tình hình thực tế của huyện Nhơn Trạch (không có đất để bồi thường bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi) và Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền UBND cấp huyện thực hiện xác định giá đất cụ thể, UBND huyện Nhơn Trạch đã thực hiện thẩm định, quyết định giá đất cụ thể của loại đất thu hồi (tại Quyết định số 4499/QĐ-UBND ngày 20/11/2023 của UBND huyện Nhơn Trạch) và bồi thường bằng tiền cho bà Nguyễn Thị Lan với đất nông nghiệp vị trí 4 đường Hùng Vương thuộc đường nhóm I theo đơn giá 810.600 đồng/m² là đúng quy định của pháp luật.

3. Về yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp theo vị trí 2:

Theo cung cấp thông tin và xác định vị trí đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Nhơn Trạch, thửa đất số 360 tờ bản đồ địa chính số 53 (thành lập năm 2008) xã Vĩnh Thanh của bà Nguyễn Thị Lan theo bản đồ địa chính thuộc mặt tiền hẻm, có bề rộng chỗ hẹp nhất dưới 3m (đo được khoảng 2,1m tại vị trí thửa đất số 148 tờ bản đồ số 53), có khoảng cách từ đường giao thông chính (đường Hùng Vương) đến thửa đất lớn hơn 200m (khoảng 208m) tính theo đường giao thông bộ.

Theo kết quả xác minh, đo đạc thực tế, thửa đất số 360 tờ bản đồ địa chính số 61 (thành lập năm 2008) xã Vĩnh Thanh của bà Nguyễn Thị Lan thuộc mặt tiền hẻm (hẻm 2351 thuộc ấp Chính Nghĩa, xã Vĩnh Thanh); hẻm đã được người dân tại khu vực nâng cấp, mở rộng trong quá trình sử dụng và có bề rộng chỗ hẹp nhất trên 3m nhưng không có hồ sơ, tài liệu thể hiện việc “*được nâng cấp, mở rộng theo hình thức xã hội hóa*”.

Căn cứ khoản 2 Điều 6 của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 (ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai) quy định: “*Đất nông nghiệp được phân thành 4 cấp vị trí. Nguyên tắc xác định vị trí tương tự như đất phi nông nghiệp tại nông thôn quy định tại khoản 2 Điều 7 của quy định này*”; khoản 2 Điều 7 quy định về phân vị trí đất phi nông nghiệp tại nông thôn: “*a) Vị trí 1: Các thửa đất mặt tiền đường giao thông chính. b) Vị trí 2: bao gồm các trường hợp sau: - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông chính $\leq 1.000m$; - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường giao thông chính $\leq 500m$. c) Vị trí 3: bao gồm các trường hợp sau: - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông chính $> 1.000m$; - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường giao thông chính từ $> 500m$ đến $\leq 1.000m$; - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $< 3m$, cách đường giao thông chính $\leq 200m$. d) Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại nông thôn*”; khoản 5 Điều 12 quy định: “*Đối với những thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng khác nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường phố (hoặc đường giao*

thông chính) vào đến thửa đất cần xác định giá. Trường hợp đường hẻm được nâng cấp mở rộng theo hình thức xã hội hóa mà chưa thực hiện thủ tục thu hồi đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính thì độ rộng hẻm được xác định theo độ rộng thực tế đã hoàn thành”.

Xét thấy, thửa đất số 360 tờ bản đồ địa chính số 53 (thành lập năm 2008) xã Vĩnh Thanh thuộc mặt tiền hẻm, có bề rộng chỗ hẹp nhất (theo bản đồ địa chính) nhỏ hơn 3m, có khoảng cách từ đường giao thông chính (đường Hùng Vương) đến thửa đất lớn hơn 200m, mặc dù thực tế hẻm đã được người dân tại khu vực nâng cấp, mở rộng trong quá trình sử dụng và có bề rộng hẻm chỗ hẹp nhất trên 3m nhưng không có hồ sơ, tài liệu thể hiện việc “được nâng cấp, mở rộng theo hình thức xã hội hóa”, do đó việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Nhơn Trạch xác định thửa đất thuộc vị trí 4 và UBND huyện Nhơn Trạch phê duyệt bồi thường, hỗ trợ về đất theo vị trí 4 là phù hợp Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 (ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND).

4. Về yêu cầu bồi thường nhà cấp 4 hạng 2 theo giá 5.000.000 đồng/m²:

Căn cứ khoản 1 Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, quy định: “1. Mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó... Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.”

Căn cứ Phụ lục 1 Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/03/2019 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, đơn giá bồi thường nhà cấp 4 hạng 2 là 3.140.000 đồng/m².

Như vậy, việc UBND huyện Nhơn Trạch bồi thường nhà cấp 4 hạng 2 với đơn giá 3.140.000 đồng/m² cho bà Nguyễn Thị Lan là phù hợp Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND và đúng quy định của pháp luật.

III. Kết quả đối thoại:

Căn cứ kết quả đối thoại với bà Nguyễn Thị Lan vào ngày 11/4/2024, thể hiện:

Bà Nguyễn Thị Lan trình bày: yêu cầu UBND huyện Nhơn Trạch bồi thường đất nông nghiệp theo giá 3.000.000 đồng/m²; yêu cầu bồi thường đất theo vị trí 2; yêu cầu bồi thường nhà cấp 4 hạng 2 theo giá 5.000.000 đồng/m².

Sau khi nghe ý kiến của công dân, ý kiến của đại diện lãnh đạo các cơ quan, đơn vị tham gia đối thoại và xem xét các hồ sơ, tài liệu có liên quan, ông

Nguyễn Thế Phong - Phó Chủ tịch UBND huyện, chủ trì buổi đối thoại kết luận như sau: thống nhất với kết quả xác minh, kết luận và kiến nghị của Thanh tra huyện tại Báo cáo số 97/BC-TTH ngày 05/4/2024; nội dung bà Nguyễn Thị Lan khiếu nại, yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp theo giá 3.000.000 đồng/m²; yêu cầu bồi thường đất theo vị trí 2 là không có cơ sở; yêu cầu bồi thường nhà cấp 4 hạng 2 theo giá 5.000.000 đồng/m² là không có cơ sở.

IV. Kết luận:

1. Về nội dung bà Nguyễn Thị Lan khiếu nại, yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp theo giá 3.000.000 đồng/m²:

Căn cứ khoản 1 Điều 62, khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013, Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai, Quyết định số 4499/QĐ-UBND ngày 20/11/2023 của UBND huyện Nhơn Trạch, UBND huyện ban hành Quyết định 5721/QĐ-UBND ngày 24/12/2023 về việc bồi thường, hỗ trợ 2.166m² đất nông nghiệp vị trí 4 cho bà Nguyễn Thị Lan với đơn giá 810.600 đồng/m² là đúng quy định của pháp luật. Việc bà Nguyễn Thị Lan khiếu nại, yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp theo giá 3.000.000 đồng/m² là không có cơ sở.

2. Về nội dung bà Nguyễn Thị Lan khiếu nại, yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp theo vị trí 2:

Căn cứ khoản 2 Điều 6, khoản 2 Điều 7, khoản 5 Điều 12 của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 (ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND), việc UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 5721/QĐ-UBND ngày 24/12/2023 về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Lan 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 bồi thường, hỗ trợ 2.166,0m² thuộc vị trí 4 với đơn giá là 810.600 đồng/m² là đúng quy định của pháp luật. Việc bà Nguyễn Thị Lan yêu cầu bồi thường phần đất bị thu hồi theo vị trí 2 là không có cơ sở.

3. Về nội dung bà Nguyễn Thị Lan khiếu nại, yêu cầu bồi thường nhà cấp 4 hạng 2 theo giá 5.000.000 đồng/m²:

Căn cứ Phụ lục 1 của Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 5721/QĐ-UBND ngày 24/12/2023 bồi thường nhà cấp 4 hạng 2 cho bà Nguyễn Thị Lan với đơn giá 3.140.000 đồng/m² là đúng quy định pháp luật. Việc bà Nguyễn Thị Lan yêu cầu bồi thường nhà cấp 4 hạng 2 theo giá 5.000.000 đồng/m² là không có cơ sở.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

a) Không công nhận nội dung đơn khiếu nại đề ngày 27/02/2024 của bà Nguyễn Thị Lan.

b) Giữ nguyên Quyết định số 5721/QĐ-UBND ngày 24/12/2023 của UBND huyện Nhơn Trạch.

Điều 2. Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày ký, Quyết định này được gửi đến bà Nguyễn Thị Lan 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, bà Nguyễn Thị Lan 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 Vĩnh Thanh và bà Nguyễn Thị Lan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *APM*

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);
- Trang thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT, TH (TD). *hand*



Nguyễn Thế Phong