

Số: 7389/QĐ-UBND

Nhon Trach, ngày 27 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Minh
(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 18/01/2024; 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 ngày 29/6/2024;

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 09/8/2024 của ông Nguyễn Văn Minh, sinh năm 1955, CCCD số: 075055005368, ngụ tại ấp 4, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ liên hệ: ấp Chính Nghĩa, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).

Theo Báo cáo số 694/BC-TTH ngày 06/11/2024 của Thanh tra huyện Nhơn Trạch về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Minh với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Ông Nguyễn Văn Minh khiếu nại không đồng ý Quyết định số 4526/QĐ-UBND 12/7/2024 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc thu hồi 148m² đất của ông Nguyễn Văn Minh 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 (đợt 4); yêu cầu thu hồi, bồi thường đất theo đúng diện tích thực tế sử dụng (Đơn khiếu nại đề ngày 09/8/2024; Biên bản làm việc ngày 10/9/2024 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 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, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 24/12/2023, UBND huyện 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 Long Tân, xã Phú Thạnh và xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch (đợt 4).

Ngày 12/7/2024, UBND huyện ban hành Quyết định số 4526/QĐ-UBND về việc thu hồi 148m² đất của ông Nguyễn Văn Minh; đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 300 (70m²), thửa đất số 301 (78m²) tờ bản đồ địa chính số 53 xã Vĩnh Thanh 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 (đợt 4).

Ngày 12/7/2024, UBND huyện ban hành Quyết định số 4614/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn Minh 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 (đợt 4), Theo đó, bồi thường 148m² đất nông nghiệp vị trí 1 đường Hùng Vương thuộc đường Nhóm I với giá là 1.988.800 đồng/m² với tổng kinh phí bồi thường về đất, nhà ở - vật kiến trúc và cây trồng là 673.440.000 đồng.

2. Về nội dung khiếu nại, yêu cầu thu hồi, bồi thường đất theo đúng diện tích thực tế sử dụng:

2.1. Về việc cấp giấy CNQSD đất:

Theo cung cấp thông tin địa chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Nhơn Trạch:

+ Thửa đất số 300 tờ bản đồ địa chính số 53 (bản đồ mới) xã Vĩnh Thanh: ngày 29/9/2008, bà Nguyễn Thị Đào, địa chỉ số 37 đường 21, tổ 29, khu phố 4, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy CNQSD đất số AN 329249 thửa đất số 1290 tờ bản đồ địa chính số 26 (bản đồ cũ, thành lập năm 1995), diện tích 250m² (30m² đất ở nông thôn và 220m² đất trồng cây lâu năm). Đến ngày 06/6/2011, bà Nguyễn Thị Đào và ông Đoàn Tấn Cang được UBND huyện cấp đổi giấy CNQSD đất theo bản đồ địa

chính mới (bản đồ thành lập năm 2008) thành thửa đất số 300 tờ bản đồ địa chính số 53, diện tích 197m² (30m² đất ở nông thôn và 167m² đất trồng cây lâu năm - trong đó có 71m² thuộc mốc lộ giới giao thông) theo giấy CNQSD đất số BD 468731. Năm 2017, bà Nguyễn Thị Đào và ông Đoàn Tấn Cang chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 300 cho bà Nguyễn Thị Minh Huệ, địa chỉ: ấp Chính Nghĩa, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhon Trạch, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Nhon Trạch chỉnh lý giấy CNQSD đất số BD 468731 sang tên bà Nguyễn Thị Minh Huệ ngày 17/7/2017 và đến năm 2018, bà Nguyễn Thị Minh Huệ tiếp tục tặng cho thửa đất số 300 cho cha ruột là ông Nguyễn Văn Minh, địa chỉ ấp 4, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Nhon Trạch chỉnh lý giấy CNQSD đất sang tên ông Nguyễn Văn Minh ngày 24/7/2018.

+ Thửa đất số 301 tờ bản đồ địa chính số 53 (bản đồ mới) xã Vĩnh Thanh: ngày 21/12/2007, bà Nguyễn Thị Uyên, địa chỉ ấp Chính Nghĩa, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhon Trạch được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số AK 721299 thửa 1297 tờ bản đồ địa chính số 26 (bản đồ cũ năm 1995), diện tích 302m² (50m² đất ở nông thôn và 252m² đất trồng cây lâu năm). Đến ngày 17/6/2011, bà Nguyễn Thị Uyên và ông Nguyễn Văn Chương được UBND huyện cấp đổi giấy CNQSD đất theo bản đồ địa chính mới (bản đồ năm 2008) thành thửa đất số 301 tờ bản đồ địa chính số 53, diện tích 201m² (50m² đất ở nông thôn và 151m² đất trồng cây lâu năm - trong đó có 78m² thuộc mốc lộ giới giao thông) theo giấy CNQSD đất số BD 462694. Năm 2014, bà Nguyễn Thị Uyên và ông Nguyễn Văn Chương chuyển nhượng toàn bộ thửa 301 cho bà Nguyễn Thị Minh Huệ, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSD đất số BV 090318 ngày 07/10/2014. Năm 2018, vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh Huệ tiếp tục tặng cho thửa đất số 301 sang ông Nguyễn Văn Minh, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Nhon Trạch chỉnh lý, sang tên giấy CNQSD đất ngày 24/7/2018.

2.2. Về hiện trạng sử dụng đất:

Theo kết quả kiểm tra, đo đạc thực tế đất theo chỉ ranh của bà Nguyễn Thị Minh Huệ (người được ông Nguyễn Văn Minh ủy quyền) ngày 19/9/2024 (Bản vẽ số 3727/2024 tỉ lệ 1:200 ngày 30/5/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Nhon Trạch), thể hiện: phần đất bà Nguyễn Thị Minh Huệ chỉ ranh có tổng diện tích 233m² (chênh lệch tăng 85m² so với Quyết định thu hồi đất của UBND huyện), trong đó:

+ Có 70m² thuộc một phần thửa 300 tờ bản đồ địa chính số 53 (bản đồ thành lập năm 2008) xã Vĩnh Thanh. Toàn bộ phần đất này đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn Minh và đã được UBND huyện thu hồi tại Quyết định số 4526/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 và bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn Minh tại Quyết định số 4614/QĐ-UBND ngày 12/7/2024.

+ Có 78m² thuộc một phần thửa 301 tờ bản đồ địa chính số 53 (bản đồ thành lập năm 2008) xã Vĩnh Thanh. Toàn bộ phần đất này đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn Minh và đã được UBND huyện thu hồi tại Quyết định số 4526/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 và bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn Minh tại Quyết định số 4614/QĐ-UBND ngày 12/7/2024.

+ Có 71m² hiện trạng là sân (lát gạch men, bê tông) do ông Nguyễn Văn Minh đang sử dụng. Toàn bộ diện tích trên theo bản đồ địa chính mới (thành lập năm 2008) thuộc đất giao thông, nằm ngoài ranh cấp giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Văn Minh. Theo bản đồ địa chính cũ (thành lập năm 1995), có 14m² thuộc đất giao thông, có 13m² thuộc một phần thửa số 53 tờ bản đồ số 26 (đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn Chanh trước đây), có 27m² thuộc một phần thửa đất số 1290 tờ bản đồ số 26 (được cấp giấy CNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Đào trước đây), có 17m² theo bản đồ địa chính cũ thuộc một phần thửa đất số 1297 tờ bản đồ số 26 (được cấp giấy CNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Uyên trước đây).

+ Có 14m² hiện trạng là đường giao thông. Theo bản đồ địa chính mới (bản đồ thành lập năm 2008), toàn bộ diện tích này thuộc đất giao thông (4m² thuộc đường Hùng Vương và 10m² thuộc hẻm 2212 có kết cấu bê tông), nằm ngoài ranh cấp giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Văn Minh. Theo bản đồ địa chính cũ (thành lập năm 1995), có 01m² thuộc đất giao thông và 13m² thuộc một phần thửa 1297 tờ bản đồ 26 (được cấp giấy CNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Uyên trước đây).

Căn cứ khoản 1 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất: “Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường”; khoản 1 Điều 75 quy định điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này;..”, xét thấy:

+ Đối với diện tích 70m² thuộc một phần thửa 300 tờ bản đồ địa chính số 53 (bản đồ thành lập năm 2008) xã Vĩnh Thanh: Toàn bộ phần đất này đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn Minh và đã được UBND huyện thu hồi tại Quyết định số 4526/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 và bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn Minh tại Quyết định số 4614/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 theo đúng quy định.

+ Đối với diện tích 78m² thuộc một phần thửa 301 tờ bản đồ địa chính số 53 (bản đồ thành lập năm 2008) xã Vĩnh Thanh: Toàn bộ phần đất này đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn Minh và đã được UBND huyện thu hồi tại Quyết định số 4526/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 và bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn Minh tại Quyết định số 4614/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 theo đúng quy định.

+ Đối với diện tích 71m² hiện trạng là sân (lát gạch men, bê tông) do ông Nguyễn Văn Minh đang sử dụng: Toàn bộ diện tích trên theo bản đồ địa chính mới (thành lập năm 2008) thuộc đất giao thông, nằm ngoài ranh cấp giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Văn Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 74 và khoản 1 Điều 75 Luật Đất

đai năm 2013, ông Nguyễn Văn Minh không đủ điều kiện được bồi thường phần đất này.

+ Đối với diện tích 14m² hiện trạng là đường giao thông: Toàn bộ diện tích trên theo bản đồ địa chính mới (thành lập năm 2008) thuộc đất giao thông, nằm ngoài ranh cấp giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Văn Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 74 và khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013, ông Nguyễn Văn Minh không đủ điều kiện được bồi thường phần đất này.

Ngoài ra, căn cứ khoản 2 Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất) quy định về bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất: “2. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người sử dụng đất không kê khai hết diện tích nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định là không thay đổi, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế”, xét thấy phần đất ông Nguyễn Văn Minh chỉ ranh, đo đạc thực tế là có thay đổi về ranh giới thửa đất so với giấy CNQSD đất được cấp, do đó cũng không có cơ sở để bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn Minh theo diện tích đo đạc thực tế nêu trên.

III. Kết quả đối thoại:

Căn cứ kết quả đối thoại với bà Nguyễn Thị Minh Huệ - người được ông Nguyễn Văn Minh ủy quyền vào ngày 13/11/2024, thể hiện:

Ông Nguyễn Văn Minh khiếu nại Quyết định số 4526/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Văn Minh 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; yêu cầu thu hồi, bồi thường đất theo đúng diện tích thực tế sử dụng.

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 - 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 694/BC-TTH ngày 06/11/2024; nội dung ông Nguyễn Văn Minh yêu cầu thu hồi, bồi thường đất theo đúng diện tích thực tế sử dụng là không có cơ sở.

IV. Kết luận:

Căn cứ khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, ông Nguyễn Văn Minh chỉ đủ điều kiện được bồi thường đối với diện tích 148m² đất đã được cấp giấy CNQSD đất thuộc thửa 300 (70m²) và thửa 301 (78m²) tờ bản đồ địa chính số 53 (bản đồ thành lập năm 2008) xã Vĩnh Thanh và phần đất này đã được UBND huyện thu hồi, bồi thường cho ông Nguyễn Văn Minh tại Quyết định số 4526/QĐ-UBND và Quyết định số 4614/QĐ-UBND cùng ngày 12/7/2024; không đủ điều kiện thu hồi, bồi

thường đối với phần đất tăng thêm 85m² theo đo đạc thực tế. Việc ông Nguyễn Văn Minh khiếu nại, yêu cầu UBND huyện thu hồi, bồi thường đất theo đúng diện tích thực tế là không có cơ sở.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

a) Không công nhận nội dung khiếu nại, yêu cầu thu hồi, bồi thường đất theo đúng diện tích thực tế sử dụng theo đơn đề ngày 09/8/2024 của ông Nguyễn Văn Minh, do khiếu nại không có cơ sở.

b) Giữ nguyên Quyết định số 4526/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND huyện Nhơn Trạch.

Điều 2. Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày ký, Quyết định này được gửi đến ông Nguyễn Văn Minh 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 Nguyễn Văn Minh 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 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 ông Nguyễn Văn Minh 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). *AM*

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Phong