

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết khiếu nại của Hoàng Xuân Chánh**  
(Địa chỉ: Tổ 22, khu vực 3, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn)  
(Lần đầu)

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 và các Văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;*

*Xét đơn khiếu nại của ông Hoàng Xuân Chánh (Địa chỉ: Tổ 22, khu vực 3, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn).*

Theo báo cáo của Chánh Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 246/TTT-P3 ngày 27 tháng 4 năm 2021 về việc báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh và đề xuất giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Xuân Chánh và Văn bản số 279/TTT-P3 ngày 13 tháng 5 năm 2021 báo cáo kết quả đối thoại với ông Hoàng Xuân Chánh vào ngày 13 tháng 5 năm 2021, với các nội dung sau đây:

**I. Nội dung khiếu nại:**

Khiếu nại yêu cầu Hội đồng bồi thường GPMB của dự án tính toán bồi thường diện tích đất ở với hạn mức 140 m<sup>2</sup> theo Thông báo nộp thuế sử dụng đất hàng năm, nếu không được thì tính bồi thường 100 m<sup>2</sup> đất ở theo thực tế thửa đất đã được chia đôi, do bị ảnh hưởng dự án Xây dựng Khu nhà ở xã hội phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn.

**II. Kết quả giải quyết của Ban Giải phóng Mặt bằng tỉnh:**

Hộ ông Hoàng Xuân Chánh không đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và có đơn khiếu nại; ngày 22/3/2021 Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh có Văn bản số 299/BGPMB-BT trả lời đơn khiếu nại của ông, với nội dung như sau:

*“Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh căn cứ trên nội dung xác nhận của UBND phường Nhơn Bình và chính sách hiện hành để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ dân. Trong đó, hộ ông Hoàng Xuân Chánh được bồi thường diện tích 45,5 m<sup>2</sup> theo đơn giá đất ở, bồi thường diện tích 263,4 m<sup>2</sup> theo đơn giá đất vườn, hỗ trợ bằng 50% đơn giá đất ở đối với diện tích 168 m<sup>2</sup> đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở (trong phần diện tích 263,4 m<sup>2</sup> đất vườn) là đúng theo quy định.*

*Việc ông Chánh khiếu nại yêu cầu tính bồi thường diện tích đất ở căn cứ theo Thông báo nộp thuế sử dụng đất (diện tích hạn mức 140m<sup>2</sup>; loại đất ở đô thị) là không có cơ sở xem xét giải quyết. Vì theo chính sách hiện hành tại Điều 4, Điều 5 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh không có quy định Thông báo nộp thuế và Biên lai thu thuế sử dụng đất là loại giấy tờ về quyền sử dụng đất dùng để xác định điều kiện được bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất. Do đó, Thông báo nộp thuế và Biên lai thu thuế sử dụng đất không phải là cơ sở pháp lý để xác định diện tích, loại đất khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ về đất.”.*

### **III. Kết quả kiểm tra, xác minh nội dung khiếu nại:**

Năm 2019, khi thực hiện Dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội phường Nhơn Bình, hộ ông Hoàng Xuân Chánh bị thu hồi một phần thửa đất số 340 mảnh chỉnh lý số 1, (TĐĐ số 64) tổng diện tích là 550,3 m<sup>2</sup>, diện tích thu hồi 308,9 m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 241,4 m<sup>2</sup> (thu hồi một phần), loại đất ODT +BHK, do ông Hoàng Xuân Chánh kê khai là chủ sử dụng, được UBND phường Nhơn Bình xác nhận nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hộ ông tại các Văn bản số: 187/UBND-ĐC ngày 13/8/2020, 105/UBND-ĐC ngày 27/4/2020, 10/UBND-ĐC ngày 14/01/2021, 202/UBND-ĐC ngày 24/9/2019 với nội dung như sau:

*“Theo hồ sơ địa chính đăng ký thống kê năm 1998: Thửa đất số 235, tờ bản đồ 64, tổng diện tích 1.212,7 m<sup>2</sup>, loại đất T (200 m<sup>2</sup> đất ở và 1012,7 m<sup>2</sup> đất vườn), chủ sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Hân. Theo đo đạc hiện trạng phục vụ GPMB dự án năm 2019: gồm 5 thửa đất số 355, 356, 338, 339, 340, mảnh chỉnh lý số 01, thuộc tờ bản đồ địa chính số 64, tổng diện tích 1.225,2 m<sup>2</sup> (phần diện tích tăng 12,5 m<sup>2</sup> là do sai số đo đạc). Diện tích thu hồi 983,8 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> đất ở và 783,8 m<sup>2</sup> đất vườn), diện tích còn lại 241,4 m<sup>2</sup>. Trong đó:*

*- Thửa đất 355, diện tích 175,3 m<sup>2</sup> (thu hồi hết thửa), loại đất ODT + BHK, do bà Nguyễn Thị Hữu Chiến (con ông Hân) kê khai là chủ sử dụng;*

*- Thửa đất 356, diện tích 88,4 m<sup>2</sup> (thu hồi hết thửa), loại đất ODT + BHK, do ông Nguyễn Hân kê khai là chủ sử dụng (sau thời điểm kê khai, ông Hân đã chết vào tháng 6/2020, vợ ông là bà Ngô Thị Quyền sử dụng);*

*- Thửa đất số 338, diện tích là 89 m<sup>2</sup> (thu hồi hết thửa), loại đất ODT+BHK, do bà Huỳnh Thị Mộng Loan kê khai là chủ sử dụng, (do ông Hân chuyển nhượng bằng giấy viết tay năm 2007);*

*- Thửa đất số 339, diện tích là 322,2 m<sup>2</sup> (thu hồi hết thửa), loại đất ODT+BHK, do ông Nguyễn Thanh Toàn (con ông Hân) kê khai là chủ sử dụng;*

*- Thửa đất số 340, diện tích là 550,3 m<sup>2</sup>, diện tích thu hồi 308,9 m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 241,4 m<sup>2</sup> (thu hồi một phần), loại đất ODT +BHK, do ông Hoàng Xuân Chánh kê khai là chủ sử dụng.*

*Nguồn gốc sử dụng đất và nhà do cha mẹ ông Hân cho lại vợ chồng ông Hân trước năm 1980. Ông Hân chuyển nhượng lại một phần diện tích khu đất có*

ngôi nhà tranh vách đất của bà Lý (mẹ ông Hân) cho ông Nguyễn Hải xây dựng nhà vào năm 2003 tại vị trí khác (bằng giấy viết tay). Sau đó, ông Hải chuyển nhượng lại toàn phần nhà và đất cho ông Chánh vào năm 2017, vợ chồng ông Chánh xây dựng lại nhà vào năm 2019 và sử dụng đến nay, hiện tại không tranh chấp. Thời điểm xây dựng lại ngôi nhà N6 (71,4 m<sup>2</sup>) như hiện nay vào sau ngày 01/7/2014, không bị lập biên bản VPHC. Trước đây có ngôi nhà của ông Hải xây dựng chuyển nhượng cho ông Chánh với diện tích 45,5 m<sup>2</sup>.

Trong phần diện tích 200 m<sup>2</sup> đất ở (theo hồ sơ địa chính ĐKTK năm 1998), các hộ nhận tặng cho, chuyển nhượng; thời điểm và diện tích đất ở của mỗi hộ là: Bà Huỳnh Thị Mộng Loan nhận chuyển nhượng với diện tích 73 m<sup>2</sup>, trong đó nhà xây dựng 63 m<sup>2</sup>; ông Hoàng Xuân Chánh nhận chuyển nhượng với diện tích 477,5 m<sup>2</sup>, trong đó nhà xây dựng 45,5 m<sup>2</sup>. Các hộ còn lại (gồm hộ ông Nguyễn Hân (chết), vợ Ngô Thị Quyên; hộ Nguyễn Thị Hữu Chiến; hộ Nguyễn Thanh Toàn) thống nhất phần diện tích đất ở của mỗi hộ là  $(200 \text{ m}^2 - 63 \text{ m}^2 - 45,5 \text{ m}^2) / 3 = 30,5 \text{ m}^2$  (có biên bản làm việc thống nhất ý kiến của các hộ dân ngày 18/9/2020).

Về tình hình nộp thuế: Thuế nhà đất là không có tên trong bộ thuế; đối với thuế đất phi nông nghiệp là không có tên trong bộ thuế.

Hộ có 03 nhân khẩu gồm: vợ chồng ông Hoàng Xuân Chánh và con Hoàng Lê Bảo Trân; hộ đăng ký tạm trú tại tổ 22, khu phố 3, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn; hộ có hộ khẩu thường trú tại phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn. Hộ ông Hoàng Xuân Chánh không phải là hộ nông nghiệp tại địa phương.”.

Căn cứ nội dung xác nhận trên và các quy định hiện hành, Hội đồng bồi thường GPMB lập phương án, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông Hoàng Xuân Chánh, cụ thể như sau:

**Bồi thường về đất: 421.208.000 đồng**

Giá trị bồi thường đất ở là:  $45,5 \text{ m}^2 \times 2.500.000 \text{ đ/m}^2 = 113.750.000 \text{ đồng}$ ;

Giá trị bồi thường đất vườn là:  $263,4 \text{ m}^2 \times 370.000 \text{ đ/m}^2 = 97.458.000 \text{ đồng}$ ;

Giá trị hỗ trợ đối với phần diện tích đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở là:  $168 \text{ m}^2 \times 1.250.000 \text{ đ/m}^2 = 210.000.000 \text{ đồng}$ .

**Bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc: 182.739.600 đồng**

Phần diện tích nhà cấp N6 (45,5 m<sup>2</sup>) xây dựng trước ngày 01/7/2004 trên đất đủ điều kiện bồi thường đất ở được bồi thường 100% giá trị là 131.358.500 đồng;

Vật kiến trúc khác (sân bê tông, khối xây gạch, tường rào, cổng ngõ...) được bồi thường 100% giá trị là 51.381.100 đồng;

Phần diện tích nhà cấp N6 (25,9 m<sup>2</sup>) và các vật kiến trúc khác (bể nước xây gạch, mái hiên tole nền ceramic, khối xây gạch...) xây dựng sau ngày 1/7/2014 không được bồi thường, hỗ trợ, hộ dân phải tự tháo dỡ.

**Bồi thường cây cối, hoa màu 15.857.000 đồng**

**Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác 27.000.000 đồng**

Hỗ trợ tiền thuê nhà 6 tháng: 15.000.000 đồng

Bồi thường về di chuyển tài sản (N6): 3.000.000 đồng

Hỗ trợ tiền trong thời gian xây dựng, sửa chữa nhà ở: 9.000.000 đồng

**Thưởng đẩy nhanh tiến độ GPMB**

**5.000.000 đồng**

**Tái định cư:** Hộ được giao 01 lô đất tái định cư, tại vị trí đường lộ giới 13m, khu TĐC-01 thuộc dự án nhà ở xã hội Ecohome Nhơn Bình; diện tích 72 m<sup>2</sup>. Tổng số tiền sử dụng đất ở tái định cư hộ phải nộp là:  $(45,5\text{m}^2 \times 2.400.000 \text{ đ/m}^2) + (26,5\text{m}^2 \times 2.900.000 \text{ đ/m}^2) = 186.050.000$  đồng.

- Ngày 16/4/2021, Hội đồng bồi thường GMPB đã họp và thống nhất bổ sung giá trị bồi thường, hỗ trợ đối với diện gia đình chính sách, một số vật kiến trúc (bể nước, nền bê tông) và cây cối chưa được tính toán bồi thường, hỗ trợ cho ông với tổng giá trị là 47.590.280 đồng. Cụ thể như sau:

+ Về vật kiến trúc (*bể nước, sân bê tông*) của hộ ông Chánh xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất nên được tính bồi thường 100% giá trị là 44.670.280 đồng.

+ Về cây cối: Bổ sung giá trị bồi thường đối với 01 cây keo đường kính góc >45cm là: 420.000 đồng.

+ Hỗ trợ đối với gia đình liệt sĩ: Căn cứ Điểm c Khoản 3 Điều 40 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh quy định hộ có 01 thân nhân là liệt sĩ thì được hỗ trợ 2.500.000 đồng/hộ. Hộ ông Chánh cung cấp giấy tờ (*có xác nhận của UBND phường Đống Đa*) chứng minh là gia đình có 01 thân nhân là liệt sĩ. Do đó, hộ được bổ sung hỗ trợ đối với gia đình liệt sĩ là 2.500.000 đồng.

#### **IV. Kết quả đối thoại:**

Thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 2401/UBND-TD ngày 29 tháng 4 năm 2021, Chánh Thanh tra tỉnh đã chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Tiếp công dân tỉnh, Ban Giải phóng Mặt bằng tỉnh, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với hộ ông Hoàng Xuân Chánh vào ngày 13 tháng 5 năm 2021, kết quả như sau:

- Tại buổi đối thoại đại diện các cơ quan tham dự thống nhất với kết quả kiểm tra, xác minh và đề xuất giải quyết khiếu nại đối với ông Hoàng Xuân Chánh của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 246/TTT-P3 ngày 27 tháng 4 năm 2021, theo đó: *Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Hoàng Xuân Chánh ở tổ 22, khu vực 3, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, vì: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đã tính toán bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông Hoàng Xuân Chánh là đúng quy định tại Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh về việc quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh.*

- Hộ ông Hoàng Xuân Chánh không đồng ý với kết quả đối thoại.

#### **V. Kết luận:**

Qua xem xét nội dung đơn và kết quả kiểm tra, xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, đối chiếu với các quy định của pháp luật, kết quả đối thoại, kết luận:

Việc ông Hoàng Xuân Chánh yêu cầu Hội đồng bồi thường GPMB của dự án tính toán bồi thường diện tích đất ở với hạn mức 140 m<sup>2</sup> theo Thông báo nộp thuế sử dụng đất hàng năm, nếu không được thì tính bồi thường 100 m<sup>2</sup> đất ở theo thực tế thửa đất đã được chia đôi là không có cơ sở xem xét, vì: Thửa đất số 340, đo vẽ phục vụ dự án năm 2019, diện tích 550,3 m<sup>2</sup>, trên đất có nhà cấp N6 (45,5 m<sup>2</sup>) xây dựng trước ngày 01/7/2004, tên chủ sử dụng là ông Hoàng Xuân Chánh, do ông Chánh nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay, chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, thửa đất này có nguồn gốc là một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ 64, theo hồ sơ địa chính năm 1998, tổng diện tích 1.212,7 m<sup>2</sup> (gồm 200 m<sup>2</sup> đất ở và 1.012,7 m<sup>2</sup> đất vườn) chủ sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Hân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00453 ngày 23/12/1997. Căn cứ điểm b, khoản 1, Điều 15 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh quy định: “*Bồi thường bằng diện tích đất ở ghi trong giấy tờ về quyền sử dụng đất theo giá đất ở nếu trong giấy tờ về quyền sử dụng đất ghi rõ diện tích đất ở. Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất được bồi thường theo giá đất ở bằng hạn mức công nhận đất ở nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi.*”. Do đó, việc ông Hoàng Xuân Chánh yêu cầu bồi thường riêng cho hộ ông theo hạn mức 140 m<sup>2</sup> đất ở, nếu không được thì tính bồi thường 100 m<sup>2</sup> đất ở theo thực tế thửa đất đã được chia đôi là không có cơ sở. Hội đồng Bồi thường GPMB tính bồi thường 45,5 m<sup>2</sup> đất ở (theo diện tích thực tế xây dựng nhà) trong tổng số 200 m<sup>2</sup> đất ở của thửa đất số 235 (theo hồ sơ địa chính năm 1998 và xác nhận của UBND phường Nhơn Bình nguồn gốc sử dụng đất) là đúng quy định.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Công nhận và giữ nguyên nội dung giải quyết bồi thường 45,5m<sup>2</sup> đất ở theo diện tích thực tế xây dựng nhà trước ngày 01/7/2004 trên thửa đất số 340, diện tích 550,3m<sup>2</sup> (đo vẽ phục vụ dự án năm 2019) do nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 64 (theo hồ sơ địa chính năm 1998) bằng giấy viết tay, chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

**Điều 2.** UBND thành phố Quy Nhơn tổ chức công bố và giao Quyết định này đến Hoàng Xuân Chánh trong thời hạn 03 ngày (kể từ ngày ban hành Quyết định) để thi hành.

**Điều 3.** Trong thời hạn Luật định, ông Hoàng Xuân Chánh không đồng ý với Quyết định này có quyền khiếu nại đến Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định theo quy định của pháp luật.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Giải phóng Mặt bằng tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và ông Hoàng Xuân Chánh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 4;
- Thanh tra Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ban Tiếp công dân Trung ương;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ tịch và các PCT. UBND tỉnh;
- Các Sở: TP, XD, TC;
- UBND thành phố Quy Nhơn (02 bản để tổng đạt);
- Hội Nông dân, Hội Luật gia;
- CVP. UBND tỉnh;
- Ban TCD tỉnh;
- Lưu: VT, TTTH, HSVV-TD, V.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tự Công Hoàng**