

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Bằng
(Địa chỉ: Khu phố Phương Phi, thị trấn Cát Tiến, huyện Phù Cát)
(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 bà Phan Thị Bằng (Địa chỉ: Khu phố Phương Phi, thị trấn Cát Tiến, huyện Phù Cát).

Theo báo cáo của Chánh Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 826/TTT-P3 ngày 22 tháng 10 năm 2021 về việc báo cáo kết quả kiểm tra và đề xuất giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Bằng, Văn bản số 1072/TTT-P3 ngày 28 tháng 12 năm 2021 về việc báo cáo kết quả đối thoại với bà Phan Thị Bằng vào ngày 24 tháng 12 năm 2021, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích đất bị thu hồi 374,8m² theo đúng quy định của pháp luật, tính toán bồi thường 100% giá trị ngôi nhà và bố trí tái định cư với diện tích 200m² đất ở cho hộ gia đình bà, do ảnh hưởng Dự án đường nối từ đường trục Khu Kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong.

II. Kết quả kiểm tra, xác minh:

Năm 2018, khi thực hiện Dự án Đường nối từ đường trục Khu kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong và Dự án Khu dân cư dọc tuyến đường nối từ đường trục Khu kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong, hộ bà Phan Thị Bằng bị thu hồi thửa đất số 84, tờ chính lý số 04, tờ bản đồ số 33, diện tích 374,8 m². Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất được UBND xã Cát Tiến xác nhận tại các Văn bản số 62/UBND-ĐC ngày 20/11/2019, 08/UBND-ĐC ngày 20/01/2020 và 68/UBND-ĐC ngày 10/9/2020, cụ thể như sau:

“Hộ bà Phan Thị Bằng bị thu hồi thửa đất số 84 với tổng diện tích 374,8m², trong đó: Dự án Đường nối từ đường trục Khu kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong bị thu hồi 212,1 m², Dự án Khu dân cư dọc tuyến đường nối từ đường trục Khu kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong bị thu hồi 162,7 m². Trong tổng diện tích 374,8 m² đất bị thu hồi của hộ gồm:

- Diện tích 133,6 m² thuộc thửa đất số 389, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 260 m², theo bản đồ địa chính năm 1995 tên chủ sử dụng là ông Trần Đình Lai. Thửa đất có nguồn gốc: Ngày 15/7/1993, vợ chồng ông Trần Đình Lai viết giấy bán cho ông Trần Văn Trán (là anh chồng bà Bằng) với kích thước: 9 mét chiều ngang và kéo dài hết đất không ghi diện tích, giấy viết tay không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, thời điểm mua bán đất trước khi cân đối theo Nghị định số 64 năm 1993 của Chính phủ hiệu lực từ ngày 15/10/1993. Năm 1994, ông Trần Quang Vũ (là chồng bà Bằng) mua lại phần đất này của ông Trần Văn Trán nhưng không có giấy tờ và xây dựng một căn phòng để làm nghề điện cơ với diện tích 42,84 m² (còn tồn tại như hiện nay). Năm 1997, vợ chồng bà Bằng xây dựng một ngôi nhà ngay sau căn phòng này (ngôi nhà này nằm trên 02 thửa đất số 389 và 390; trong đó, phần diện tích xây dựng trên thửa đất số 389 là 10,4m²).

Thửa đất số 389 với diện tích 260 m² (200m² đất ở và 60 m² đất vườn) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Đình Lai ngày 16/01/1998. Khi thực hiện dự án năm 2018, UBND xã Cát Tiến đã đối chiếu bản đồ địa chính năm 1995 và bản đồ đo đạc theo dự án VLAP năm 2013 để xác định hiện trạng thửa đất 389 có diện tích 400 m², tăng 140 m² là do sai số đo đạc trước đây và xác định trên thửa đất này hiện có 03 hộ đang sử dụng với diện tích như sau:

- + Ông Trần Đình Lai sử dụng diện tích 196,4 m²;
- + Bà Phan Thị Bằng sử dụng diện tích 133,6 m²;
- + Bà Lưu Thị Kim Đính sử dụng diện tích 70 m² (bà Đính nhận chuyển nhượng từ ông Lai bằng giấy viết tay ghi ngày 02/3/2000, có 50 m² đất ở”.

Hộ bà Phan Thị Bằng sử dụng phần đất này ổn định, liên tục đến nay không tranh chấp.

- Diện tích 199,2 m² thuộc thửa đất số 390, TĐĐ số 07, tổng diện tích 1.520 m², theo bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 1995 ký hiệu loại đất “XD” (đất xây dựng), tên chủ sử dụng là “Kho”, đất kho (đội 9) do UBND xã quản lý, nhưng thực tế thửa này đã bỏ hoang từ năm 1993, không có người sử dụng. Từ năm 1994 đến năm 2000, hộ bà Bằng khai hoang 199,2 m² để sử dụng vào mục đích sản xuất đất nông nghiệp (trong đó có một phần diện tích đã xây dựng nhà ở từ năm 1997 (không xác định được diện tích), sát với ngôi nhà xây năm 1994 thuộc thửa đất số 389). Năm 2011, bà Bằng tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà trên để xây dựng mới như hiện nay: Diện tích nhà ở 101,4 m², nhà vệ sinh diện tích 6,48 m² và phần mái hiên diện tích 13,77m². Hộ bà Bằng sử dụng phần đất này ổn định, liên tục đến nay, không tranh chấp.

- Diện tích 42 m² thuộc thửa đất số 616, TĐĐ số 07, tổng diện tích 45.500 m², theo bản đồ địa chính năm 1995 là loại đất nghĩa địa. Phần đất này có nguồn gốc do ông Trần Quang Vũ (chồng bà Phan Thị Bằng) sử dụng phần đất trống của thửa đất số 616 để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp từ năm 1994. Sau khi ông Vũ chết, bà Bằng tiếp tục sử dụng diện tích nêu trên vào mục đích sản xuất nông nghiệp ổn định, liên tục đến nay, hiện không tranh chấp. Đất nông nghiệp

hạng 6, vị trí 1.

Bà Phan Thị Bằng là hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương, hộ có 03 nhân khẩu, ngoài chỗ ở này, hộ bà Phan Thị Bằng không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn xã Cát Tiến, hộ có nhu cầu bố trí đất tái định cư”.

Căn cứ nội dung xác nhận nêu trên và chính sách bồi thường hỗ trợ và tái định cư theo Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của UBND tỉnh, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ GPMB và TĐC Khu Kinh tế tỉnh (*viết tắt là Hội đồng bồi thường*) lập phương án, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với bà Phan Thị Bằng theo 03 đợt, được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 5030/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, 1343/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 và 5236/QĐ-UBND ngày 23/12/2020. Theo đó, hộ bà Phan Thị Bằng được bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền là 975.145.513 đồng; về tái định cư: Được giao 01 lô đất tái định cư (diện tích 156 m²), tại KDC dọc tuyến đường nối từ đường trục Khu kinh tế đến khu tâm linh chùa Linh Phong, tiền sử dụng đất phải nộp là 597.280.000 đồng.

Không đồng ý với phương án tính toán bồi thường, hộ bà Phan Thị Bằng không nhận tiền bồi thường, không nhận đất tái định cư và có đơn khiếu nại đến Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh. Ngày 04/8/2020, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh có Văn bản số 1053/BQL-DAGPMB trả lời đơn khiếu nại của bà Phan Thị Bằng, với nội dung: *“Đối với nội dung khiếu nại được bồi thường toàn bộ diện tích đất bị ảnh hưởng do GPMB phải được bồi thường đất ở theo các quy định tại Điều 100, Điều 103 Luật Đất đai và quy định hạn mức giao và công nhận đất ở theo Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh là không có cơ sở xem xét, giải quyết, vì: Các quy định tại Điều 100, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 áp dụng, xét để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Phần diện tích đất hộ bị thu hồi GPMB đợt này là một phần thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Đình Lai với diện tích đất ở, vườn ghi rõ ràng trong Giấy chứng nhận. Bà Bằng nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay, chưa lập thủ tục đăng ký chính lý biến động về đất đai theo quy định pháp luật.*

Xét hộ có nhà ở riêng lẻ, có ranh giới thửa đất rõ ràng và để thuận lợi trong công tác thu hồi đất sau này, Hội đồng bồi thường đã xem xét tính toán bồi thường riêng cho hộ theo nguồn gốc sử dụng đất do hộ nhận chuyển nhượng từ ông Trần Đình Lai, hộ nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay, không ghi rõ loại đất; đồng thời việc bồi thường đất ở hay đất vườn đối với 133,6 m² không ảnh hưởng đến giá trị bồi thường về đất và xét giao đất tái định cư nên Hội đồng bồi thường tính bồi thường và xét giao một lô tái định cư là phù hợp với thực tế sử dụng đất và quy định của chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất hiện hành.

Căn cứ điểm c, d, khoản 4, Điều 4 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của UBND tỉnh, đối với phần diện tích tăng thêm so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận và được UBND xã Cát Tiến xác nhận nguồn gốc sử

dụng đất nên Hội đồng bồi thường 199,2 m² đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 2, Điều 8 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của UBND tỉnh và 42 m² do hộ lấn thửa đất do UBND xã quản lý nên không bồi thường theo quy định tại điểm đ, e, khoản 1, Điều 64 và Điều 82 Luật Đất đai năm 2013". Sau đó, UBND xã Cát Tiến có xác nhận bổ sung về nguồn gốc đất đối với phần diện tích 42 m² thuộc thửa đất số 84, Hội đồng bồi thường đã tính bồi thường 42 m² theo đơn giá đất nông nghiệp.

Không đồng ý với nội dung trả lời của Ban Quản lý Khu kinh tế, bà Phan Thị Bằng tiếp tục có đơn khiếu nại đến UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh giao Thanh tra tỉnh kiểm tra, đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định.

III. Kết quả đối thoại:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Kết luận số 260/TB-UBND ngày 19/11/2021, Chánh Thanh tra tỉnh đã chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Tiếp công dân tỉnh, Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh, UBND huyện Phù Cát và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với hộ bà Phan Thị Bằng vào ngày 24/12/2021, kết quả như sau:

- Sau khi nghe đại diện các cơ quan, đơn vị tham gia buổi đối thoại có ý kiến, Chánh Thanh tra tỉnh chủ trì buổi đối thoại kết luận: Thống nhất với kết quả kiểm tra, xác minh của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 826/TTT-P3 ngày 22/10/2021 và đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Bằng theo hướng: Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Phan Thị Bằng yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích đất bị thu hồi 374,8 m², tính toán bồi thường 100% giá trị ngôi nhà và bố trí tái định cư với diện tích 200 m² đất ở, vì: Hội đồng bồi thường của Dự án đã thực hiện bồi thường, hỗ trợ và giao đất tái định cư cho hộ bà Phan Thị Bằng là đúng quy định pháp luật.

- Hộ bà Phan Thị Bằng không đồng ý với kết quả đối thoại.

IV. Kết luận:

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

1. Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Đối với phần diện tích 133,6 m² thuộc thửa đất số 389

Ngày 18/10/1986, UBND xã Cát Tiến (nay là thị trấn Cát Tiến) có xác nhận trên Giấy xin đất cất nhà của ông Trần Đình Lai với nội dung đồng ý giải quyết với diện tích đất vườn ở không quá 400m². Ngày 15/7/1993, vợ chồng ông Trần Đình Lai viết giấy bán cho ông Trần Văn Trán (là anh chồng bà Bằng), không ghi diện tích, không ghi loại đất và không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Năm 1994, ông Trán bán lại cho ông Trần Quang Vũ (chồng bà Bằng). Hộ bà Bằng sử dụng phần diện tích đất 133,6m² này và xây dựng nhà với diện tích 53,24m² (từ năm 1994 đến năm 1997), ở ổn định, liên tục đến thời thực hiện dự án, không tranh chấp. Phần diện tích này thuộc thửa đất số 389 được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất

cho hộ ông Trần Đình Lai vào ngày 16/01/1998 với diện tích $260m^2$ ($200m^2$ đất ở và $60m^2$ đất vườn). Khi thực hiện dự án năm 2018, UBND xã Cát Tiến đã đối chiếu bản đồ địa chính năm 1995 và bản đồ đo đạc theo dự án VLAP năm 2013 để xác định hiện trạng thửa đất 389 có diện tích $400m^2$, tăng $140m^2$ là do sai số khi đo đạc trước đây. Hội đồng bồi thường đã tính hỗ trợ diện tích $133,6 m^2$ đất vườn theo đơn giá đất ở và tính hỗ trợ 80% giá trị nhà và công trình cho hộ bà Phan Thị Bằng theo quy định tại khoản 1, Điều 15 và điểm a, khoản 4, Điều 25 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của UBND tỉnh là đúng quy định.

- Đối với phần diện tích $199,2 m^2$ thuộc thửa đất số 390

Phần diện tích $199,2 m^2$ thuộc thửa đất số 390, TĐ số 07 (tổng diện tích thửa đất là $1.520m^2$) do UBND xã Cát Tiến quản lý, nhưng thực tế thửa này đã bỏ hoang từ năm 1993, không có người sử dụng. Từ năm 1994 đến năm 2000, hộ bà Bằng khai hoang với diện tích $199,2m^2$ để sử dụng vào mục đích sản xuất đất nông nghiệp và một phần diện tích xây dựng nhà ở vào năm 1997, trước thời điểm công bố quy hoạch Khu kinh tế Nhơn Hội ngày 17/7/2005. Năm 2011, bà Bằng tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà trên để xây dựng mới với diện tích là $121,65m^2$, sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp đến khi thu hồi đất. Hội đồng bồi thường đã tính bồi thường diện tích $199,2m^2$ đất theo đơn giá đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 2, Điều 8 và tính hỗ trợ 80% giá trị nhà và công trình cho hộ bà Phan Thị Bằng theo quy định tại điểm a, khoản 4, Điều 25 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của UBND tỉnh.

Theo xác nhận của UBND xã Cát Tiến như trên thì phần diện tích $199,2m^2$ đất này do bà Phan Thị Bằng khai hoang từ năm 1994 và xây nhà ở vào năm 1997, sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp đến khi thu hồi đất. Do đó, có cơ sở xem xét tính hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở cụ thể đối với phần diện tích $121,65m^2$ thực tế xây dựng nhà ở thuộc thửa đất số 390 cho hộ bà Phan Thị Bằng theo điểm b, khoản 6, Điều 40 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của UBND tỉnh quy định hỗ trợ về đất đối với trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng trước ngày 01/7/2004 do Nhà nước quản lý. Nội dung này, đã được Chủ tịch UBND tỉnh thống nhất kết luận tại Văn bản số 260/TB-UBND ngày 19/11/2021.

- Đối với phần diện tích $42m^2$ thuộc thửa đất số 616

Phần diện tích $42m^2$ thuộc thửa đất số 616, TĐ số 07 (loại đất nghĩa địa) do ông Trần Quang Vũ (chồng bà Phan Thị Bằng) sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp từ năm 1994 đến nay, không có nhà và không tranh chấp. Do đó, Hội đồng bồi thường áp dụng theo khoản 2, Điều 8 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND để tính bồi thường diện tích $42m^2$ theo đơn giá đất nông nghiệp là đúng quy định.

- Về tái định cư: Hộ bà Phan Thị Bằng được xét giao cho 01 lô đất tái định cư với diện tích $156m^2$, trong đó phần diện tích $133,6m^2$ nộp theo giá đất ở cụ thể, phần diện tích còn lại $22,4 m^2$ nộp theo giá đất ở thị trường là đúng quy định của pháp luật.

2. Việc bà Phan Thị Bằng khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích đất

bị thu hồi 374,8m², tính toán bồi thường 100% giá trị ngôi nhà và bố trí tái định cư với diện tích 200m² đất ở do bị ảnh hưởng Dự án đường nối từ đường trục Khu Kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong là không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ bà Phan Thị Bằng do có đất tại Khu phố Phương Phi, thị trấn Cát Tiến, huyện Phù Cát bị ảnh hưởng Dự án đường nối từ đường trục Khu Kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong.

Điều 2. UBND huyện Phù Cát tổ chức công bố và giao Quyết định này đến bà Phan Thị Bằng trong thời hạn 03 ngày để thi hành.

Điều 3. Trong thời hạn Luật định, bà Phan Thị Bằng 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, Trưởng ban Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Phù Cát, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và bà Phan Thị Bằng 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 huyện Phù Cát (02 bản để tổng đạt);
- Hội Nông dân tỉnh, Hội Luật gia tỉnh;
- CVP, PVP-TD;
- Ban TCD tỉnh;
- Lưu: VT, TTTH-CB, HSVV-TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh