

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Văn Lý  
(Địa chỉ: Tổ 3, khu vực 8, phường Nhơn Phú, 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 năm 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 Trần Văn Lý ở tổ 3, khu vực 8, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.*

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 273/TTT-P3 ngày 12 tháng 4 năm 2023 về việc báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh và đề xuất giải quyết khiếu nại của ông Trần Văn Lý, với các nội dung sau đây:

**I. Nội dung khiếu nại:**

Ông Trần Văn Lý khiếu nại liên quan đến việc Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình ông để thực hiện Dự án xây dựng Khu dân cư phía Tây đường Trần Nhân Tông tại khu vực 7-8, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

**II. Kết quả kiểm tra, xác minh:**

Thực hiện Dự án xây dựng Khu dân cư phía Tây đường Trần Nhân Tông tại khu vực 7-8, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, Nhà nước thu hồi đất của hộ ông Trần Văn Lý. Theo hồ sơ GPMB (đo đạc năm 2017) là thửa số 68, mảnh chính lý địa chính số 3, diện tích 132,1m<sup>2</sup>. Nguồn gốc đất được Ủy ban nhân dân phường Nhơn Phú xác nhận tại Văn bản số 55/BC-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2019, như sau:

*“Ngày 26 tháng 3 năm 1997, Ủy ban nhân dân phường Nhơn Phú có Biên bản tạm giao đất ở, đối với các hộ bị ảnh hưởng giải tỏa mặt bằng xây dựng Xí nghiệp May xuất khẩu; trong đó có hộ ông Trần Văn Lý - bà Đỗ Thị Diệu Huệ, diện tích được giao là 110m<sup>2</sup>. Thời điểm hình thành nhà ở sau năm 1997 trước ngày 01 tháng 7 năm 2004. Phần diện tích chênh lệch tăng giữa diện*

tích trên Bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2017 so với diện tích được Ủy ban nhân dân phường Nhơn Phú giao là:  $132,1m^2 - 110m^2 = 22,1m^2$  là đất công ích.

Diện tích thu hồi:  $132,1m^2$  (trong đó: diện tích  $110m^2$  là đất được Ủy ban nhân dân phường Nhơn Phú giao; diện tích  $22,1m^2$  là đất công ích) ”.

Trên cơ sở xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Nhơn Phú và căn cứ chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Hội đồng bồi thường đã tính toán bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Trần Văn Lý, như sau:

**- Về đất:**

+ Bồi thường  $110m^2$  đất ở được Ủy ban nhân dân phường Nhơn Phú giao thì được bồi thường theo giá đất ở nhưng phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất theo quy định.

+ Phần diện tích  $22,1m^2$  tăng thêm do hộ sử dụng lấn chiếm đất công ích của Ủy ban nhân dân phường quản lý thì không bồi thường, hỗ trợ.

- **Nhà cửa, vật kiến trúc:** Phần nhà xây dựng trên phần diện tích  $110m^2$  thì được bồi thường 100% giá trị; đối với chuồng, sân xây dựng trên đất không được bồi thường về đất ở ( $22,1m^2$ ) thì hỗ trợ 80% giá trị (xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004).

- **Cây cối, hoa màu:** Bồi thường 100% giá trị.

- **Về tái định cư:** Hộ ông Trần Văn Lý được giao 01 lô đất tái định cư tại khu dân cư phía Tây đường Trần Nhân Tông và nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Không đồng ý với phương án tính toán bồi thường của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Dự án, ông Trần Văn Lý khiếu nại yêu bồi thường  $22,1m^2$  đất không do lấn chiếm; bồi thường đủ 100% giá trị đất ở, không thống nhất trừ 50% nghĩa vụ tài chính; yêu cầu được mua thêm 20% diện tích đất tái định cư so với diện tích đất ở bị thu hồi; giao đất tái định cư tại vị trí đường có lộ giới 30m và được Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh trả lời tại Văn bản số 652/TTPTQĐT-BTGPMB ngày 11 tháng 10 năm 2022, với nội dung: “Không công nhận các nội dung khiếu nại của hộ ông Trần Văn Lý, vì: Hội đồng bồi thường đã tính toán bồi thường, hỗ trợ và giao đất tái định cư cho hộ ông Trần Văn Lý là đúng quy định”.

Không đồng ý với nội dung trả lời của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, hộ ông Trần Văn Lý tiếp tục khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao Thanh tra tỉnh kiểm tra, xác minh, rà soát hồ sơ, tổ chức đối thoại, báo cáo đề xuất.

### III. Kết quả đối thoại:

Ngày 15 tháng 5 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chủ trì tiếp và đối thoại với ông Trần Văn Lý, kết quả như sau:

- Sau khi nghe ý kiến của các sở, ban, ngành và địa phương có liên quan báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh, rà soát hồ sơ vụ việc, ý kiến trình bày của công dân và ý kiến tham gia của các đại biểu tham dự buổi tiếp công dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh kết luận: Không công nhận các nội dung khiếu nại của ông Trần Văn Lý yêu cầu bồi thường đủ 100% giá trị đất ở và yêu cầu được mua thêm 20% tương ứng với diện tích đất ở bị thu hồi, vì: Hội đồng bồi thường đã tính bồi thường, hỗ trợ đúng theo quy định của pháp luật và chính sách của tỉnh tại thời điểm áp dụng cho dự án.

- Hộ ông Trần Văn Lý không đồng ý với kết quả đối thoại.

### IV. Kết luận:

Qua kết quả kiểm tra, xác minh, rà soát toàn bộ hồ sơ vụ việc và kết quả đối thoại với hộ ông Trần Văn Lý; đối chiếu quy định của pháp luật đối với nội dung khiếu nại nêu trên, cho thấy:

#### 1. Đối với nội dung yêu cầu tính toán bồi thường 22,1m<sup>2</sup> vì đất không do lấn chiếm:

Nguyên thừa đất số 05, tờ bản đồ số 02 (Theo Bản đồ 299) là đất công ích do Ủy ban nhân dân phường quản lý và Ủy ban nhân dân phường Nhơn Phú sử dụng 01 phần để giao đất cho các hộ dân bị ảnh hưởng GPMB Xí nghiệp May xuất khẩu. Trong đó giao cho hộ ông Trần Văn Lý diện tích 110m<sup>2</sup> vào năm 1997. Theo Biên bản giao đất cho hộ ông Trần Văn Lý ngày 26 tháng 3 năm 1997 có đề nghị hộ ông Trần Văn Lý xây dựng phải đúng chỉ giới đã xác định, không được lấn chiếm diện tích xung quanh. Trong quá trình sử dụng hộ ông Trần Văn Lý lấn chiếm phần đất lúa xung quanh, diện tích đo đạc phục vụ giải phóng mặt bằng là 131,2m<sup>2</sup>. Hội đồng bồi thường đã tính toán bồi thường 110m<sup>2</sup> đất ở, phần diện tích 22,1m<sup>2</sup> đất do lấn chiếm đất do Ủy ban nhân dân phường quản lý nên không được bồi thường là đúng quy định. Tuy nhiên, qua kiểm tra cho thấy nguyên thừa đất này là đất công ích do Ủy ban nhân dân phường Nhơn Phú quản lý, từ khi giao cho hộ ông Trần Văn Lý sử dụng xây dựng nhà ở từ năm 1997 và hộ ông Trần Văn Lý sử dụng luôn phần đất này xây dựng công trình, vật kiến trúc nên không còn là đất công ích nữa. Mặc khác, căn cứ điểm b, khoản 6, Điều 40 của Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định: “*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất chưa sử dụng do Nhà nước quản lý mà tại thời điểm bắt đầu xây dựng nhà ở vi phạm quy định tại Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được hỗ trợ về đất bằng 30% đơn giá đất ở cụ thể ...*”. Do đó, các ngành thống nhất đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giao Hội đồng bồi thường tính hỗ trợ 30% đơn giá

đất ở đối với diện tích 22,1m<sup>2</sup> cho hộ ông Trần Văn Lý.

**2. Đối với nội dung yêu cầu bồi thường đủ 100% giá trị đất ở, không thống nhất trừ 50% nghĩa vụ tài chính:**

Thửa đất hộ ông Trần Văn Lý sử dụng có nguồn gốc được Ủy ban nhân dân phường Nhơn Phú giao không đúng thẩm quyền vào năm 1997, hộ xây dựng nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, hộ ông Trần Văn Lý sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, ông Trần Văn Lý không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất. Căn cứ khoản 5, Điều 14, Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh: “Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao nhưng phải trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ”, tại điểm c Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định: “...Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất...”. Do đó, việc ông Trần Văn Lý yêu cầu bồi thường 100% giá trị đất ở, không trừ 50% nghĩa vụ tài chính theo quy định là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

**3. Đối với nội dung yêu cầu được mua thêm 20% diện tích đất tái định cư so với diện tích đất ở bị thu hồi:**

Theo Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh, không có quy định về bán hỗ trợ 20% diện tích đất tái định cư so với diện tích đất ở bị thu hồi. Do đó, việc ông Trần Văn Lý yêu cầu được mua thêm 20% diện tích đất tái định cư so với diện tích đất ở bị thu hồi là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Giữ nguyên chủ trương không tính toán bồi thường 22,1m<sup>2</sup> đất; bồi thường đủ 100% giá trị đất ở, không trừ 50% nghĩa vụ tài chính và mua thêm 20% diện tích đất tái định cư so với diện tích đất ở bị thu hồi đối với hộ ông Trần Văn Lý do ảnh hưởng Dự án xây dựng Khu dân cư phía Tây đường Trần Nhân Tông tại khu vực 7-8, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

**Điều 2.** Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn tổ chức công bố và giao Quyết định này đến hộ ông Trần Văn Lý trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày ban hành Quyết định để thi hành.

**Điều 3.** Trong thời hạn Luật định, ông Trần Văn Lý không đồng ý với

Quyết định này có quyền khiếu nại 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 Ủy ban nhân dân tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và ông Trần Văn Lý chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thanh tra Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Ban Tiếp công dân Trung ương;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch và PCTTT Nguyễn Tuấn Thanh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Hội Nông dân tỉnh, Hội Luật gia tỉnh;
- UBND thành phố Quy Nhơn (02 bản);
- CVP và PVP-TD;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Lưu: VT, HSVV-TD.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tuấn Thanh**