

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại đối với bà Trần Thị Phượng Loan  
(Địa chỉ: Số 77 Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn)  
(Lần hai)

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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 Trần Thị Phượng Loan (Địa chỉ: Số 77 Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn).

Theo báo cáo của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 115/BC-STNMT ngày 14/5/2024, Văn bản số 2011/STNMT-TTRA ngày 18/6/2024 về việc báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh và kết quả đối thoại với bà Trần Thị Phượng Loan với các nội dung:

#### I. Nội dung khiếu nại:

Khiếu nại việc Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình ông tại phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn để thực hiện Dự án Công trình HTKT Khu dân cư khu vực 5, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn nhưng giải quyết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư không thỏa đáng.

#### II. Kết quả giải quyết của UBND thành phố Quy Nhơn:

Ngày 17/01/2024, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn ban hành Quyết định số 445/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) đối với bà Trần Thị Phượng Loan, với nội dung: “Không công nhận toàn bộ nội dung đơn khiếu nại của hộ bà Trần Thị Phượng Loan vì bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư khu vực 5, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn”.

Không đồng ý kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, bà Trần Thị Phượng Loan gửi đơn khiếu nại đến UBND tỉnh. Chủ tịch UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát cụ thể như sau:

#### III. Kết quả kiểm tra, xác minh:

##### 1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

Theo Bản đồ hiện trạng năm 2019 phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư khu vực 5, phường Nhơn Phú, bà Trần Thị Phượng Loan bị thu hồi diện tích đất 1.295,1m<sup>2</sup>, trong đó:

- Diện tích 526m<sup>2</sup> được UBND thành phố Quy Nhơn cấp Giấy chứng nhận số CH00192 ngày 24/9/2010 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 28, diện tích cả thửa 526m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác (*đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất màu của hộ ông Lê Văn Cảnh đã được UBND thành phố Quy Nhơn cấp Giấy chứng nhận số 00927QSDĐ/L3 ngày 08/12/1993*). Ngày 09/01/2013, UBND thành phố Quy Nhơn có Quyết định số 131/QĐ-UBND cho phép bà Loan chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 100m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 95 nêu trên sang đất ở đô thị (*kết quả rà soát hồ sơ cho thấy bà Loan chưa nộp hồ sơ để được chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận*). Ngày 02/02/2018, bà Loan có đơn báo mất Giấy chứng nhận. UBND phường Nhơn Phú đã thực hiện các thủ tục niêm yết, thông báo công khai việc mất Giấy chứng nhận của bà Loan. Ngày 18/9/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Quy Nhơn tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận nêu trên do bị mất. Căn cứ Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai (*quy định về trình tự, thủ tục thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất*); khoản 19 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai có quy định: “...Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa và cấp Giấy chứng nhận mới cho từng thửa đất mới sau khi chia tách. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao thì không phải thực hiện thủ tục tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa”. Ngày 12/10/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Quy Nhơn đã lập thủ tục và tham mưu trình Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai (*thừa ủy quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường*) ký cấp 02 Giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Phượng Loan (*Giấy chứng nhận số CS02321 ngày 12/10/2018 đối với thửa đất số 95 (mới), tờ bản đồ số 28, diện tích 426m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác và Giấy chứng nhận số CS02322 ngày 12/10/2018 đối với thửa đất số 482, tờ bản đồ số 28, diện tích 100m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị*).

Thửa đất ở số 482 có vị trí thuộc đường hẻm rộng từ 2m đến dưới 5m của đường Hồ Đắc Di nối thông với hẻm rộng dưới 2m của đường Hùng Vương. Thời điểm hình thành nhà ở và vật kiến trúc trên đất từ sau ngày 09/01/2013 đến trước ngày 01/7/2014.

- Diện tích 723m<sup>2</sup> được UBND thành phố Quy Nhơn cấp Giấy chứng nhận số CH00214 ngày 20/10/2010 cho bà Trần Thị Phượng Loan tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 28, loại đất trồng cây hàng năm.

- Diện tích 46,1m<sup>2</sup> có nguồn gốc do bà Trần Thị Phượng Loan chiếm đất đường đi, thời gian chiếm đất từ sau ngày 09/01/2013 đến trước ngày 01/7/2014.

## **2. Việc giải quyết bồi thường, hỗ trợ GPMB.**

Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ bà Trần Thị Phượng Loan được UBND thành phố Quy Nhơn phê duyệt tại Quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 14/3/2022 và Quyết định số 9252/QĐ-UBND ngày 17/10/2023, cụ thể:

### **a. Đối với đất ở, đất nông nghiệp.**

- Diện tích 100m<sup>2</sup> đất ở (*theo Giấy chứng nhận số CS02321 ngày 12/10/2018*) được tính bồi thường với đơn giá 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Diện tích 426,0m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác (*theo Giấy chứng nhận số CS02322 ngày 12/10/2018*) được tính bồi thường với đơn giá 148.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Đối với diện tích 723,0m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm (*Giấy chứng nhận số CH00214 ngày 20/10/2010*) được tính bồi thường với đơn giá 148.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Đối với diện tích 46,1m<sup>2</sup> (*do chiếm đất đường đi*) không được tính toán bồi thường, hỗ trợ về đất.

### **b. Đối với nhà cửa, công trình, vật kiến trúc, cây trồng, hỗ trợ khác.**

- Bồi thường 100% giá trị nhà, công trình xây dựng trên đất ở.

- Sân xi măng (*diện tích 260,3m<sup>2</sup>*) và hiên nhà gắn liền với nhà chính (*diện tích 30,6m<sup>2</sup>*) xây dựng trên đất nông nghiệp (*xây dựng sau ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014*) được tính hỗ trợ 50% giá trị.

- Vật kiến trúc khác (*trụ cổng, tường rào xây gạch, lưới B40, trụ bê tông cốt thép, bồn hoa, móng đá chẻ*) được tính hỗ trợ 100% giá trị.

- Bồi thường thiệt hại về cây trồng trên đất.

- Các khoản hỗ trợ khác (*di chuyển tài sản, thuê nhà, thưởng đẩy nhanh tiến độ*) theo quy định.

### **c. Về tái định cư.**

Hộ bà Trần Thị Phượng Loan được UBND thành phố Quy Nhơn ban hành Quyết định số 8624/QĐ-UBND ngày 26/9/2023 giao 01 lô đất tái định cư số 45, diện tích 109,76m<sup>2</sup> tại Khu TDC-02, đường số ĐS1 (lộ giới 16m) tại công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư khu vực 5, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

Việc thu tiền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư giao cho hộ bà Trần Thị Phượng Loan được áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 43 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh. Giá đất ở cụ thể tái định cư đối với diện tích ngang bằng diện tích đất ở bị thu hồi (100m<sup>2</sup>) là 9.200.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá đất ở theo giá thị trường đối với diện tích giao vượt diện tích đất ở bị thu hồi (9,76m<sup>2</sup>) là 11.800.000 đồng/m<sup>2</sup> theo Quyết định số 3559/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 và Quyết định số 8782/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn. Tiền sử dụng đất hộ phải nộp là (100m<sup>2</sup> x 9.200.000 đồng/m<sup>2</sup>) + (9,76m<sup>2</sup> x 11.800.000 đồng/m<sup>2</sup>) = 1.035.168.000 đồng.

#### **IV. Kết quả đối thoại:**

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 3611/UBND-TD ngày 15/5/2024, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm tra, rà soát và chủ trì, phối hợp với Thanh tra tỉnh, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với hộ bà Trần Thị Phượng Loan vào ngày 14/6/2024, kết quả như sau:

- Tại buổi đối thoại đại diện các cơ quan, đơn vị tham dự thống nhất với kết quả kiểm tra, xác minh và đề xuất giải quyết khiếu nại của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 115/BC-STNMT ngày 14/5/2024, theo đó: Không công nhận toàn bộ nội dung đơn khiếu nại của bà Trần Thị Phượng Loan, vì UBND thành phố Quy Nhơn ban hành Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 17/01/2024 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Phượng Loan là đúng quy định của pháp luật.

- Bà Trần Thị Phượng Loan không đồng ý 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, quá trình giải quyết của các cơ quan có chức năng, đối chiếu với các quy định của pháp luật và kết quả đối thoại, kết luận:

- Bà Loan khiếu nại, cho rằng đơn giá bồi thường đất ở, đất nông nghiệp bị thu hồi thấp là không có cơ sở, vì đơn giá bồi thường về đất (đất ở, đất nông nghiệp) áp dụng cho dự án là giá đất cụ thể của dự án được UBND thành phố Quy Nhơn phê duyệt tại Quyết định số 1064/QĐ-UBND ngày 09/3/2020 và Quyết định số 920/QĐ-UBND ngày 24/02/2021, là đúng quy định tại khoản 1 Điều 6 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh (quy định giá đất để bồi thường về đất là giá đất cụ thể của từng dự án).

- Bà Loan khiếu nại, cho rằng đơn giá bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối hoa màu bị ảnh hưởng thấp là không có cơ sở. Vì trên cơ sở kết quả đo đạc hiện trạng và kết quả kiểm kê tổng hợp đã được bà Loan ký xác nhận, đơn giá bồi thường về nhà cửa, vật kiến trúc được áp dụng theo quy định tại Quyết định số 52/2021/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 của UBND tỉnh; đơn giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về cây cối, hoa màu được áp dụng theo Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của UBND tỉnh.

- Bà Loan khiếu nại, đề nghị tính hỗ trợ 50% đơn giá đất ở đối với diện tích 426m<sup>2</sup> bị thu hồi là không có cơ sở xem xét, giải quyết. Vì diện tích 426m<sup>2</sup> bị thu hồi có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác (nguồn gốc là đất màu, không phải là đất vườn), do đó không thuộc trường hợp được hỗ trợ 50% đơn giá đất ở theo quy định tại khoản 9 Điều 40 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 28/5/2019).

- Bà Loan khiếu nại, cho rằng đơn giá thu tiền đất tái định cư được giao cho bà cao là không có cơ sở, vì đơn giá thu tiền đất tái định cư được áp dụng theo quy

định tại khoản 1 Điều 43 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh (áp dụng đơn giá đất ở cụ thể đối với diện tích giao đất tái định cư 100m<sup>2</sup> tương ứng với diện tích đất ở đủ điều kiện bồi thường bị thu hồi (9.200.000 đồng/m<sup>2</sup>) và áp dụng giá đất ở theo giá đất ở thị trường đối với diện tích vượt so với diện tích đất ở đủ điều kiện bồi thường bị thu hồi (11.800.000 đồng/m<sup>2</sup>)).

- Công nhận việc UBND thành phố Quy Nhơn ban hành Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 17/01/2024 về việc giải quyết khiếu nại của Trần Thị Phượng Loan là đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 17/01/2024 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Phượng Loan ở số 77 Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn.

**Điều 2.** UBND thành phố Quy Nhơn tổ chức công bố và giao Quyết định này đến bà Trần Thị Phượng Loan trong thời hạn 07 ngày (kể từ ngày ban hành Quyết định) để thi hành.

**Điều 3.** Trong thời hạn Luật định, bà Trần Thị Phượng Loan không đồng ý với Quyết định này có quyền 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, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và bà Trần Thị Phượng Loan 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;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Chủ tịch và các PCT. UBND tỉnh;
- Các Sở: TP, XD, TC;
- UBND thành phố Quy Nhơn (02 bản để tổng đạt);
- CVP. UBND tỉnh;
- Hội Luật gia tỉnh;
- Ban TCD tỉnh;
- Lưu: VT, HSVV-TD, V.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tuấn Thanh**