

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Dương Thành Nhơn**  
**(lần đầu)**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRĂNG BOM**

*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;*

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Xét đơn khiếu nại ký đề ngày 25/01/2022 của ông Dương Thành Nhơn (địa chỉ: khu phố 2, thị trấn Trăng Bom, huyện Trăng Bom, tỉnh Đồng Nai);*

Theo báo cáo của Tổ xác minh tại Báo cáo số 68/BC-TXM ngày 29/3/2022, Báo cáo số 117/BC-TXM ngày 06/5/2022 và Báo cáo số 207/BC-TXM ngày 15/8/2022, về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Dương Thành Nhơn với các nội dung sau đây:

**I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI**

Khiếu nại Văn bản số 16465/UBND-PTQĐ ngày 10/11/2021 của UBND huyện Trăng Bom, về việc trả lời đơn của hộ ông Dương Thành Nhơn, ngụ tại thị trấn Trăng Bom, nội dung khiếu nại cụ thể như sau: Khiếu nại việc UBND huyện không xem xét cho gia đình được mua 03 lô tái định cư là không đảm bảo quyền lợi của người dân khi bị thu hồi đất.

**II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI**

- Qua rà soát hồ sơ bồi thường thể hiện:

+ Thực hiện dự án xây dựng đường Nguyễn Hữu Cảnh, tại thị trấn Trăng Bom, huyện Trăng Bom, tại Quyết định số 1221/QĐ-UBND ngày 29/3/2021 của UBND huyện Trăng Bom, ông Dương Thành Nhơn bị thu hồi 111m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34 thị trấn Trăng Bom.

+ Tại Giấy xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc của UBND thị trấn trăng Bom thể hiện: thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34 thị trấn Trăng Bom có tổng diện tích là 171,8m<sup>2</sup>, diện tích đất thu hồi thực hiện dự án là 111m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 60,8m<sup>2</sup>.



Nguồn gốc đất do ông Dương Thành Nhơn (vợ là bà Nguyễn Thị Đình) nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Nguyễn Thị Hòa, năm 1986 nhận chuyển nhượng giấy tay của bà Văn Thị Hương, hộ ông Nhơn sử dụng ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp. Nhà xây dựng trên đất từ trước năm 1975, đến năm 1991 hộ ông Nhơn xây dựng lại căn nhà.

Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34 thị trấn Trảng Bom trước đây được UBND huyện Trảng Bom cấp giấy CN.QSD đất số AD 499682 ngày 05/12/2005 cho ông Dương Thành Nhơn và bà Nguyễn Thị Đình; ngày 16/3/2020, UBND huyện Trảng Bom ban hành Quyết định số 846/QĐ-UBND, về việc thu hồi lại giấy CNQSD đất nêu trên do cấp không đúng nguồn gốc đất, không đúng mục đích sử dụng đất và không đúng trình tự thủ tục.

Diện tích đất tăng là do đo đạc lại bản đồ địa chính mới, ranh giới không thay đổi.

Về xác nhận hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư: hộ ông Dương Thành Nhơn thuộc diện không bị thu hồi hết đất ở.

+ Tại Quyết định số 1225/QĐ-UBND ngày 29/3/2021 của UBND huyện Trảng Bom, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho ông Dương Thành Nhơn để thực hiện dự án xây dựng đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn song song với Quốc lộ 1A từ đường Đinh Tiên Hoàng đến ngã ba Cây Gáo) tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tổng phương án bồi thường, hỗ trợ cho ông Dương Thành Nhơn là 2.754.399.216 đồng (ông Nhơn thuộc trường hợp không bố trí tái định cư).

- Theo ý kiến trình bày của bà Dương Thị Thúy Hằng – người nhận ủy quyền khiếu nại của ông Dương Thành Nhơn thì tổng diện tích thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34 thị trấn Trảng Bom theo hồ sơ bồi thường là 171,8m<sup>2</sup>, nhưng tổng diện tích thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây (hiện đã bị thu hồi) là 161m<sup>2</sup> (58m<sup>2</sup> đất ở và 103m<sup>2</sup> đất nông nghiệp). Do đó, ngày 09/3/2022, UBND huyện đã có Văn bản số 2511/UBND-TTH, về việc xử lý Báo cáo số 37/BC-TTH ngày 03/3/2022 của Thanh tra huyện, với nội dung giao Ban Quản lý dự án huyện – Chủ đầu tư dự án hợp đồng với đơn vị đo đạc để tiến hành đo đạc lại, xác định tổng diện tích thửa đất, diện tích đất bị thu hồi và diện tích đất còn lại tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34 thị trấn Trảng Bom.

- Ngày 11/3/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom chủ trì, phối hợp với các ban ngành, địa phương tiến hành đo đạc thửa đất số 79 tờ bản đồ số 34 thị trấn Trảng Bom; 12/3/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom ban hành bản Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1895/2022, kết quả thể hiện thửa đất số 79 tờ bản đồ số 34 thị trấn Trảng Bom có tổng diện tích là 171,8m<sup>2</sup> (ODT), diện tích đất bị thu hồi 111m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại sau thu hồi là 60,8m<sup>2</sup>.

- Do hộ dân còn vướng mắc về việc xác định diện tích đất còn lại sau thu hồi, ngày 15/4/2022, Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom đã phối hợp với các đơn vị có liên quan đo đạc lại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34 thị trấn Trảng Bom của Dương Thành Nhơn.

Ngày 04/5/2022, Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom có Văn bản số 3126/VPĐK.TB-ĐĐBĐ, về việc phúc đáp Văn bản số 32/TXM của

Tổ xác minh, nội dung xác định “Diện tích thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34 thị trấn Trảng Bom là 171,8m<sup>2</sup>, diện tích đất thu hồi là 111.0m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại sau khi thu hồi là 60,8m<sup>2</sup> trùng với bản Trích lục và đo chính lý thửa đất bản đồ địa chính số 1895/2022 ngày 12/3/2022 nên không xuất lại bản vẽ. Biên bản ngày 15/4/2022 được lập thay thế cho biên bản lập ngày 11/3/2022”.

- Thực hiện chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND huyện tại buổi đối thoại ngày 29/6/2022 với bà Dương Thị Thúy Hằng – người nhận ủy quyền thực hiện khiếu nại của ông Dương Thành Nhơn; ngày 20/7/2022, Tổ xác minh đã phối hợp với các ngành gồm: Phòng Tài nguyên - Môi trường, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom, Ban quản lý dự án huyện – Chủ đầu tư dự án, UBND thị trấn Trảng Bom và bà Dương Thị Thúy Hằng để thực hiện đo đạc lại diện tích thửa đất số 79 tờ bản đồ số 34 thị trấn Trảng Bom.

Kết quả thể hiện: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom đã tiến hành cắm mốc ranh thu hồi thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh tại thửa đất số 79 tờ bản đồ số 34 thị trấn Trảng Bom có sự chứng kiến của hộ dân, qua đó xác định mốc tọa độ được đánh dấu trên mái tôn trùng với mốc tọa độ đã được đánh dấu vào ngày 11/3/2022 (ngày Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom chủ trì tiến hành đo đạc lại thửa đất theo yêu cầu của Tổ xác minh khiếu nại), từ mốc tọa độ trên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom đã bấm máy trực tiếp cho hộ dân xem và xác định diện tích đất còn lại sau thu hồi là 60,8m<sup>2</sup>.

- Căn cứ các quy định sau:

+ Tại khoản 1, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở như sau:

*“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc 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 pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:*

*a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư;*

*b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.*

*2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu*

hồi thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình thực tế tại địa phương quyết định mức đất ở, nhà ở tái định cư cho từng hộ gia đình”.

+ Tại điểm a, khoản 2, Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 26/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai, quy định về điều kiện tái định cư hộ chính như sau:

”...2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở mà phần đất ở còn lại có diện tích đất ở sau thu hồi không đủ điều kiện để ở thuộc một trong các trường hợp sau đây nếu chủ hộ tự nguyện (có đơn đề nghị) Nhà nước thu hồi và bồi thường hết đất ở và tài sản có trên phần đất còn lại đó, thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Diện tích đất ở còn lại nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa do Ủy ban Nhân dân tỉnh quy định”.

+ Tại điểm a, khoản 1 Điều 3 Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai, quy định diện tích tối thiểu đối với loại đất ở như sau:

“1. Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa

a) Đất ở tại đô thị (kể cả xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa) là 60 m<sup>2</sup> (sáu mươi mét vuông).

Cạnh thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới bằng hoặc lớn hơn 19 m (mười chín mét) phải lớn hơn hoặc bằng 5 m (năm mét);

Cạnh thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới nhỏ hơn 19 m (mười chín mét) phải lớn hơn hoặc bằng 4 m (bốn mét)”.

Như vậy, từ kết quả xác minh và căn cứ các quy định nêu trên xác định: Hộ ông Dương Thành Nhơn thuộc trường hợp không phải di chuyển chỗ ở do diện tích đất còn lại sau thu hồi tại thửa đất số 79 tờ bản đồ số 34 thị trấn Trảng Bom là 60,8m<sup>2</sup> đất ở, đủ điều kiện xây dựng nhà ở, ông Nhơn không thuộc trường hợp Nhà nước bố trí tái định cư theo quy định, do đó việc hộ dân đề nghị giải quyết cho mua 03 lô tái định cư đối với 03 hộ phụ là không có cơ sở xem xét giải quyết.

### III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Kết quả đối thoại với bà Dương Thị Thúy Hằng – người nhận ủy quyền thực hiện khiếu nại của ông Dương Thành Nhơn vào ngày 29/6/2022 như sau:

- Ý kiến của bà Dương Thị Thúy Hằng: Hội đồng bồi thường lấy số liệu diện tích đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34 từ đâu trong khi gia đình không được ký biên bản nào liên quan đến việc đo đạc để lập phương án bồi thường?

Tại thời điểm đo đạc lại ngày 15/4/2022, việc xit mốc để xác định diện tích đất còn lại sau thu hồi tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34 chưa được xác định đúng, cụ thể cho hộ dân biết.

- Ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom: Văn phòng đăng ký đất đai sử dụng bản đồ đo đạc đã được chỉnh lý, đo đạc, nghiệm thu năm 2017 tại thị trấn Trảng Bom, chồng ghép lên bản đồ thu hồi đất tại dự án để làm cơ sở xác định diện tích đất thu hồi, diện tích đất còn lại sau thu hồi của các hộ dân, trong đó có hộ ông Dương Thành Nhơn.

Đối với bản đồ do hộ dân cung cấp của Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ Linh Sơn do chưa được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp nên việc đề nghị sử dụng bản đồ của công ty chồng ghép bản đồ thu hồi đất để xác định diện tích đất thu hồi, diện tích đất còn lại là không có cơ sở thực hiện.

- Ý kiến của Công chức địa chính UBND thị trấn Trảng Bom: năm 2017, trên địa bàn thị trấn Trảng Bom được UBND tỉnh, Sở Tài nguyên – Môi trường có chủ trương, tổ chức, đo đạc lại diện tích các thửa đất trên địa bàn thị trấn, hiện đã có bản đồ địa chính được chỉnh lý, đo đạc, nghiệm thu hoàn thành năm 2017, do đó việc sử dụng bản đồ đo đạc này để làm bồi thường là phù hợp.

- Ý kiến của Trung tâm PTQĐ huyện: theo ý kiến của hộ dân, các cơ quan chức năng cần phối hợp với hộ dân và đơn vị đo đạc độc lập do hộ dân hợp đồng để tiến hành xác định diện tích đất còn lại sau thu hồi của hộ dân để làm cơ sở bồi thường.

- Kết luận của bà Lương Thị Lan – Phó chủ tịch UBND huyện – Chủ trì: giao Thanh tra huyện (chủ trì), Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom, Phòng TNMT, Trung tâm PTQĐ huyện, Ban Quản lý dự án huyện – Chủ đầu tư, UBND thị trấn Trảng Bom phối hợp với hộ dân và đơn vị đo đạc độc lập (do hộ dân hợp đồng) tổ chức kiểm tra, đo đạc, xác định lại cụ thể diện tích đất thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34, diện tích đất thu hồi, diện tích đất còn lại sau thu hồi để làm cơ sở bồi thường.

#### IV. KẾT LUẬN

Từ kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên xác định:

Căn cứ khoản 1, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm a, khoản 2, Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 26/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai và điểm a, khoản 1 Điều 3 Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai xác định nội dung “Khiếu nại việc UBND huyện không xem xét cho gia đình được mua 03 lô tái định cư là không đảm bảo quyền lợi của người dân khi bị thu hồi đất” là khiếu nại sai, không có cơ sở.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Không công nhận nội dung “Khiếu nại việc UBND huyện không xem xét cho gia đình được mua 03 lô tái định cư là không đảm bảo quyền lợi của người dân khi bị thu hồi đất” vì khiếu nại sai, không có cơ sở xem xét giải quyết.

#### Điều 2.

- Giao Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom thực hiện công khai và giao Quyết định này đến ông Dương Thành Nhơn, kết quả gửi về UBND huyện (thông qua Thanh tra huyện) **trước ngày 07/9/2022.**

- Giao Phòng Văn hóa và Thông tin đăng tải công khai Quyết định này trên trang thông tin điện tử của UBND huyện 15 ngày liên tục.

**Điều 3.** Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Dương Thành Nhơn không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom thì ông Nhơn có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai hoặc khởi kiện Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Chánh Thanh tra huyện, Trưởng Phòng Tài nguyên – Môi trường, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Trảng Bom, Trưởng Phòng Văn hóa – Thông tin, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom và ông Dương Thành Nhơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Thường trực HU;
- Thường trực HĐND huyện;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Chánh, Phó VP HĐND-UBND huyện;
- Lưu: VT, TTH (Đc V.Anh).

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lương Thị Lan**