

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v giải quyết khiếu nại của ông Mai Ngọc Thắng
(Địa chỉ: Tổ 7, khu vực 2, phường Ghềnh Ráng, 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 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 Mai Ngọc Thắng ở tổ 7, khu vực 2, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Theo báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh, đề xuất và kết quả đối thoại của Chánh Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 1219/TTT-P3 ngày 16/12/2024 và Văn bản số 07/TTT-P3 ngày 03/01/2025.

I. Nội dung khiếu nại:

- Ông Mai Ngọc Thắng cho rằng Hội đồng bồi thường tính bồi thường thiếu diện tích đất so với diện tích đất ông đóng thuế hàng năm (diện tích đóng thuế là $1.131,9m^2$ nhưng đền bù chỉ $973,7m^2$, thiếu $158,2m^2$). Ông yêu cầu tính bồi thường đủ diện tích $1.131,9m^2$.

- Nhà của con ông là bà Mai Thị Thu Ngân xây dựng năm 2009 không bồi thường, hỗ trợ, không xem xét tái định cư. Trong khi đó những trường hợp xây dựng sau thời điểm được bồi thường và tái định cư.

- Diện tích đất của hộ ông bị thu hồi lớn nhưng giao đất tái định cư không đủ để gia đình ông ở ổn định cuộc sống. Ông kiến nghị xin mua thêm $150m^2$ đất dùng để làm nơi đậu xe, kinh doanh.

II. Kết quả giải quyết bồi thường, hỗ trợ:

- Theo hồ sơ địa chính năm 2001, thửa đất số 98, tờ bản đồ 37, diện tích $948,1m^2$, loại đất (T), chủ sử dụng Mai Ngọc Thắng. Hồ sơ đo đạc hiện trạng năm 2020 thành 04 thửa, tổng diện tích $973,7m^2$ (diện tích tăng $25,6m^2$ so với năm 2001 là do sai số đo đạc), gồm:

- + Thửa 98, TĐĐ số 1, diện tích $610,9m^2$, kê khai chủ sử dụng: Mai Ngọc Thắng.
- + Thửa 523, TĐĐ số 1, diện tích $87,1m^2$, kê khai chủ sử dụng: Mai Đức Trọng.
- + Thửa 522, TĐĐ số 1, diện tích $175,4m^2$, kê khai chủ sử dụng: Mai Thị Thu Ngân.
- + Thửa 521, TĐĐ số 1, diện tích $100,3m^2$, kê khai chủ sử dụng: Mai Thị Xuân Duyên.

- Về nguồn gốc đất và thời điểm xây dựng nhà, theo xác nhận của UBND phường Ghềnh Ráng tại Công văn số 140/UBND-ĐC ngày 27/12/2021, như sau:

“ Do cha mẹ ông Thắng là ông Mai Thọ tự khai hoang đất hoang bằng xây dựng nhà ở trước năm 1975, sau đó cho lại toàn bộ nhà và đất cho vợ chồng ông Mai Ngọc Thắng quản lý và sử dụng từ trước ngày 15/10/1993. Vợ chồng ông Thắng sử dụng ổn định không có ai tranh chấp. Hộ ông Mai Ngọc Thắng là hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, tỷ lệ thu hồi 100%; Hiện có 14 nhân khẩu và 04 cặp vợ chồng đang ở thực tế tại vị trí bị ảnh hưởng dự án và không còn nơi ở nào khác trên địa bàn phường. Diện tích nhà xây dựng trước ngày 15/10/1993 là: 160m² (theo tỷ lệ bản đồ 2001); Diện tích nhà còn lại 124,5m² (248,48m²-160m²) là do hộ coi nói sau ngày 01/7/2004 nhưng trước ngày 01/07/2014 không bị lập biên bản.

+ Vợ chồng ông Thắng xây dựng nhà như hiện trạng trên nền nhà kho cũ vào thời điểm năm 2019 (không có biên bản VPHC), sau đó tự tách thửa cho lại con là ông Trọng. Đề nghị nhập chung thửa đất với ông Mai Ngọc Thắng.

+ Vợ chồng ông Thắng cho lại bà Ngân 01 phần thửa đất và chuồng vào thời điểm sau ngày 01/7/2014, bà Ngân xây dựng nhà như hiện trạng vào thời điểm năm 2019 (không có biên bản VPHC). Đề nghị nhập chung thửa với ông Mai Ngọc Thắng.

+ Vợ chồng ông Thắng cho lại con là bà Duyên 01 phần thửa đất vườn, bà Duyên xây dựng nhà như hiện trạng vào thời điểm sau ngày 01/7/2004 nhưng trước ngày 01/7/2014 (không có biên bản VPHC). Đề nghị nhập chung thửa với ông Mai Ngọc Thắng”.

Hộ ông Mai Ngọc Thắng, vợ Ngô Thị Dung sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, tự tách thửa cho các con xây dựng nhà ở trên đất vườn sau ngày 01/7/2004, không được cấp có thẩm quyền cho phép là không đúng theo quy định. Hội đồng bồi thường không công nhận việc tách thửa; nhập hồ sơ bồi thường của hộ Mai Đức Trọng, Mai Thị Thu Ngân và Mai Thị Xuân Duyên vào hồ sơ bồi thường của hộ ông Mai Ngọc Thắng được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4195/QĐ-UBND ngày 13/12/2022, hộ được bồi thường, hỗ trợ với tổng giá trị là: **3.704.868.961 đồng.**

- **Về đất:** diện tích nhà ở xây dựng trước ngày 15/10/1993 là 160m² nên được bồi thường 160m² đất ở, diện tích còn lại của thửa đất là 813,7m² bồi thường, hỗ trợ đất vườn.

- Về tài sản: Nhà, công trình xây dựng trước ngày 01/7/2004 được bồi thường (100% giá trị); nhà, công trình xây dựng sau ngày 01/7/2004, trước ngày 01/7/2014 trên đất không đủ điều kiện bồi thường đất ở thì được hỗ trợ (50% giá trị).

Nhà, công trình (gồm: nhà N6 diện tích 85,85m² của ông Mai Đức Trọng; nhà N6 diện tích 90,33m², sân, mái hiên, chuồng, tường rào cổng ngõ của hộ Mai Thị Thu Ngân) xây dựng sau ngày 01/7/2014 trên đất không đủ điều kiện bồi thường đất ở thì không được bồi thường, hỗ trợ.

- **Về cây trồng và các khoản bồi thường, hỗ trợ khác:** Được bồi thường theo quy định.

- **Về giao đất ở tái định cư:** Hộ đủ điều kiện giao đất tái định cư theo quy định tại điểm c, Khoản 1, Điều 42 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày

14/02/2019 của UBND tỉnh. Hội đồng bồi thường thống nhất đề xuất UBND tỉnh giao cho hộ ông Mai Ngọc Thắng 03 lô đất liền kề có tổng diện tích $400m^2$ tại khu tái định cư phía Bắc công viên khoa học. Khu quy hoạch dân cư phía Bắc công viên khoa học chưa thi công nên Hội đồng bồi thường chưa trình UBND tỉnh quyết định giao đất cho hộ ông Thắng.

Không đồng ý, ông Mai Ngọc Thắng tiếp tục khiếu nại, UBND tỉnh giao Thanh tra tỉnh kiểm tra, xác minh, báo cáo đề xuất UBND tỉnh.

III. Kết quả kiểm tra, xác minh:

1. Về yêu cầu bồi thường nhà của bà Mai Thị Thu Ngân kê khai và nhà ông Mai Đức Trọng kê khai:

Để có cơ sở đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết vụ việc, Thanh tra tỉnh yêu cầu Chủ tịch UBND phường Ghềnh Ráng kiểm tra, xác minh và lấy ý kiến khu dân cư theo quy định; xác nhận lại nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất và thời điểm hộ ông Thắng xây dựng nhà ở, vật kiến trúc trên đất.

Ngày 05/11/2024, UBND phường Ghềnh Ráng có Văn bản số 201/UBND-ĐC xác nhận lại như sau:

Đất do cha mẹ ông Mai Ngọc Thắng là ông Mai Thọ tự khai hoang xây dựng nhà ở trước năm 1975, sau đó cho lại toàn bộ nhà và đất cho vợ chồng ông Mai Ngọc Thắng quản lý và sử dụng từ trước ngày 15/10/1993. Vợ chồng ông Mai Ngọc Thắng sử dụng ổn định không có ai tranh chấp. Vợ chồng ông Thắng cho lại bà Mai Thị Thu Ngân (*con ông Thắng*) 01 phần thửa đất và chuồng cũ; bà Ngân xây dựng nhà ở trên đất như hiện trạng vào thời điểm sau ngày 01/7/2014 (*khoảng năm 2019 không có biên bản VPHC*). Vợ chồng ông Mai Ngọc Thắng xây dựng nhà kho chứa vật liệu xây dựng như hiện trạng kiểm kê trên nền có chuồng trại chăn nuôi cũ (*sử dụng trước ngày 15/10/1993*) vào thời điểm sau ngày 01/7/2014 (*khoảng năm 2019 không có biên bản VPHC*), sau đó cho lại con là ông Mai Đức Trọng.

Như vậy, nội dung xác nhận lại về nguồn gốc nhà, đất do bà Mai Thị Thu Ngân kê khai không thay đổi so với xác nhận trước đây nên không được bồi thường, hỗ trợ là đúng quy định của tỉnh. Nguồn gốc nhà, đất do ông Mai Đức Trọng kê khai là do ông Mai Ngọc Thắng xây dựng nhà kho chứa vật liệu xây dựng để kinh doanh trên nền có chuồng trại chăn nuôi cũ. Đây là nhà kho của ông Mai Ngọc Thắng, không phải là nhà ở. Do kê khai là nhà ở của ông Mai Đức Trọng nên không được bồi thường, hỗ trợ về nhà ở.

2. Về nội dung ông Mai Ngọc Thắng yêu cầu bồi thường theo diện tích đóng thuế hàng năm là $1.131,9m^2$.

Theo bản đồ địa chính năm 2001, diện tích thửa đất là $948,1m^2$.

Theo số liệu đo đạc thực tế toàn bộ diện tích đất của hộ gia đình ông đang sử dụng là $973,7m^2$ (*tăng $25,6m^2$ so với bản đồ năm 2001*), gồm 04 thửa: thửa số 98: $610,9m^2$, thửa số 521: $100,3m^2$, thửa số 522: $175,4m^2$, thửa số 523: $87,1m^2$.

Tại Khoản 6, Điều 4 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh quy định nguyên tắc bồi thường về đất như sau: “*Trường hợp diện*

tích trên giấy tờ hoặc trên bản đồ địa chính không phù hợp với thực tế, việc xác định lại diện tích đất do tổ chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với đại diện UBND cấp xã và mời người sử dụng đất cùng tham gia (xác định ranh giới thửa đất) để kiểm tra, đo đạc xác định diện tích sử dụng đất”.

Như vậy, Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh lập phương án bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế là đúng quy định của tỉnh.

3. Về nội dung ông Mai Ngọc Thắng xin mua thêm 150m² đất dùng để làm nơi đậu xe, kinh doanh.

Hộ gia đình ông bị thu hồi 973,7m², trong đó chỉ có 160m² đất ở và 813,7m² đất nông nghiệp. Hộ gia đình ông được bố trí 03 lô đất tái định cư liền kề nhau có tổng diện tích 400m²; đối với diện tích đất nông nghiệp được hỗ trợ chuyển đổi nghề và 500m² đất nông nghiệp được hỗ trợ 50% theo giá đất ở. Qua kiểm tra, phương án bồi thường, hỗ trợ về đất cho hộ gia đình ông đúng và đủ theo quy định. Nội dung ông khiếu nại yêu cầu xin mua thêm 150m² đất là không có cơ sở xem xét.

IV. Kết quả đối thoại:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 10281/UBND-TD ngày 19/12/2024, Thanh tra tỉnh đã chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban GPMB tỉnh, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với ông Mai Ngọc Thắng vào ngày 03/01/2025, 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 Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 1219/TTT-P3 ngày 16/12/2024, theo đó: Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Mai Ngọc Thắng về yêu cầu bồi thường nhà bà Mai Thị Thu Ngân kê khai, yêu cầu bồi thường theo diện tích đất đã nộp thuế và xin mua thêm đất để làm nơi đậu đỗ xe. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và GPMB của Dự án đã thực hiện tính toán bồi thường, hỗ trợ và giải quyết tái định cư cho hộ gia đình ông là đúng quy định của pháp luật và chính sách của UBND tỉnh áp dụng cho dự án.

- Ông Mai Ngọc Thắng không đồng ý kết quả đối thoại.

VI. 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:

- Không công nhận nội dung ông Mai Ngọc Thắng khiếu nại yêu cầu bồi thường theo diện tích nộp thuế đất là 1.131,9m². Việc Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo diện tích đo đạc thực tế là đúng quy định của tỉnh.

- Không công nhận nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ nhà của bà Mai Thị Thu Ngân kê khai, vì: nhà của bà Ngân xây dựng thời điểm sau ngày

01/7/2014 (*khoảng năm 2019*), xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường đất ở.

- Không công nhận nội dung ông kiến nghị xin mua thêm 150m² đất dùng để làm nơi đậu xe, kinh doanh, vì: Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh (*nay là Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh*) đã ghi nhận bố trí đất tái định cư cho hộ gia đình ông là đúng đủ theo quy định. Nội dung ông khiếu nại yêu cầu xin mua thêm 150m² đất là không có cơ sở xem xét.

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 ông Mai Ngọc Thắng ở tổ 7, khu vực 2, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn do ảnh hưởng Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu vực 2, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn (*Đối với nhà kho chứa vật liệu xây dựng để kinh doanh (được sửa chữa xây dựng trên nền có chuồng cũ), giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tính hỗ trợ bổ sung cho hộ ông Mai Ngọc Thắng theo quy định*).

Điều 2. UBND thành phố Quy Nhơn tổ chức công bố và giao Quyết định này đến ông Mai Ngọc Thắng trong thời hạn 03 ngày để thi hành.

Điều 3. Trong thời hạn Luật định, ông Mai Ngọc Thắng 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 Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng ban Ban GPMB tỉnh (*nay là Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh*), Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và ông Mai Ngọc Thắng 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 TW;
- 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);
- CVP, PVP-TD;
- Hội Nông dân tỉnh, Hội Luật gia tỉnh;
- Ban TCD tỉnh;
- Lưu: VT, HSVV-TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lâm Hải Giang