

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Văn Phúc.

Địa chỉ: Tổ 02, khu phố 2, phường Quy Nhơn Bắc.

(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 Trần Văn Phúc ở tổ 02, khu phố 2, phường Quy Nhơn Bắc;

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 135/TTT-P3 ngày 24 tháng 02 năm 2025 và Văn bản số 183/TTT-KNTC1 ngày 06 tháng 8 năm 2025 về kết quả kiểm tra, xác minh, rà soát hồ sơ vụ việc; ý kiến kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại điểm 3 Thông báo 231/TB-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại buổi đối thoại ngày 19 tháng 9 năm 2025 giải quyết vụ việc khiếu nại của ông Trần Văn Phúc ở tổ 02, khu phố 2, phường Quy Nhơn Bắc, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Yêu cầu giải quyết không thu tiền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư đã giao cho hộ ông do ảnh hưởng giải phóng mặt bằng Dự án Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn (*nay thuộc phường Quy Nhơn Bắc*).

II. Kết quả kiểm tra, xác minh, rà soát hồ sơ:

1. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Thực hiện Dự án Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn (*nay thuộc phường Quy Nhơn Bắc*), Nhà nước thu hồi thửa đất có diện tích 642,7m², trên đất có ngôi nhà của hộ gia đình ông Phúc có diện tích 71,45m² và nhà của bà Trần Thị Quyên (*con của ông Phúc*) có diện tích 9,45m².

Năm 2022, đơn vị đo đạc là Công ty Cổ phần Địa chính Tin học Hùng Vương đo đạc và ký hiệu thửa đất số 29, mảnh trích đo số TD1, diện tích 276,8m², trên đất có nhà ở của vợ chồng ông Trần Văn Phúc và nhà ở của vợ chồng bà Trần Thị Quyên. Năm 2023, đơn vị đo đạc bổ sung phần diện tích năm 2022 còn thiếu và ký hiệu thành thửa đất riêng là thửa số 79, mảnh trích đo số TD1, diện tích 365,9m².

Nguồn gốc đất và thời điểm hình thành nhà ở được Ủy ban nhân dân

phường Trần Quang Diệu (nay là Ủy ban nhân dân phường Quy Nhơn Bắc) xác nhận tại Văn bản số 143/UBND-ĐC ngày 26 tháng 6 năm 2023 và Văn bản số 29/UBND-ĐC ngày 02 tháng 02 năm 2024, như sau:

- Theo Bản đồ năm 1996 thuộc một phần thửa đất số 151, tờ bản đồ 20, diện tích $40.684,74m^2$, loại đất Rừng trồng sản xuất.

- Nguồn gốc đất do vợ chồng ông Phúc khai hoang, phát rẫy trồng cây trước ngày 15 tháng 10 năm 1993. Trong khoảng thời gian từ sau năm 1996 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 vợ chồng ông Phúc xây dựng nhà ở, sử dụng ổn định, liên tục đến nay, không có ranh chấp, không bị lập Biên bản vi phạm hành chính.

- Bản đồ địa chính đo vẽ năm 1996 thể hiện là đất Rừng trồng sản xuất, Ủy ban nhân dân phường xác nhận hộ khai hoang trồng cây trên đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, khi đo vẽ Bản đồ địa chính đã đo bao trùm luôn phần diện tích của các hộ dân đang sử dụng nên Hồ sơ kỹ thuật đo vẽ năm 1996 thể hiện diện tích cả thửa là $40.684m^2$; thực tế hộ ông Trần Văn Phúc chỉ sử dụng một phần thửa đất.

- Hộ ông Trần Văn Phúc là hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được cân đối giao quyền chung trong hộ của mẹ là bà Trương Thị Thuộc; tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng là $642,7m^2$; tỷ lệ phần trăm thu hồi đất là 100%.

- Hiện nay, hộ ông Phúc không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn phường.

- Tại Văn bản số 93/UBND-ĐC ngày 25 tháng 4 năm 2023, Ủy ban nhân dân phường xác nhận diện tích đất hộ Trần Văn Phúc sử dụng không thuộc đất do Công ty TNHH Lâm Nghiệp Quy Nhơn quản lý (đất Rừng phòng hộ).

2. Kết quả bồi thường, hỗ trợ:

- Phương án bồi thường thửa đất có diện tích $365,9m^2$ (trên đất không nhà ở) được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2513/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2024, với tổng số tiền 31.828.000 đồng, bồi thường theo đơn giá đất Rừng sản xuất.

- Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất có diện tích $276,8m^2$ (trên đất có nhà ở của hộ ông Phúc và hộ bà Quyên) được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3862/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2023, với tổng số tiền 289.135.000 đồng; gồm các khoản sau:

+ Về đất: Không được bồi thường về đất ở; hộ được bồi thường đất trồng cây hàng năm (ký hiệu BHK) đối với diện tích đang sử dụng $205,5m^2$ ($276,8m^2 - 71,3m^2$). Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà $71,3m^2$, được hỗ trợ bằng mức bồi thường đất nông nghiệp.

+ Hỗ trợ khác bằng mức hỗ trợ chuyển đổi nghề, tạo việc làm: Hỗ trợ bằng 03 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định đối với diện tích đất được bồi thường đất nông nghiệp là $205,5m^2$.

+ Nhà cửa, vật kiến trúc: Phần diện tích nhà cửa, vật kiến trúc của hộ ông Trần Văn Phúc xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được hỗ trợ 80% giá trị. Phần diện tích nhà cửa, vật kiến trúc của vợ chồng bà Quyên xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được hỗ trợ 50% giá trị.

+ Bồi thường 100% giá trị cây cối, hoa màu trên đất.

Về tái định cư: Hộ ông không được bồi thường đất ở nên không đủ điều kiện giao đất tái định cư. Căn cứ khoản 3 Điều 42 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh; Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh đã báo cáo đề xuất Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án xét giao cho hộ ông Phúc lô đất ở số 41, diện tích 100m², Khu đất LK03 tại Khu Đô thị mới Long Vân (Khu A2), tiền sử dụng đất phải nộp 1.350.000.000 đồng (*thu tiền sử dụng đất theo giá thị trường*) trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2023.

3. Kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ vụ việc:

Theo yêu cầu của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 1238/TTT-P3 ngày 18 tháng 12 năm 2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trần Quang Diệu (*nay là phường Quy Nhơn Bắc*) có Văn bản số 07/UBND-ĐC ngày 13 tháng 01 năm 2025 xác nhận lại về nguồn gốc và diễn biến quá trình sử dụng đất của hộ ông Trần Văn Phúc, như sau:

- Tổng diện tích hộ ông Phúc sử dụng là 642,7m² gồm thửa đất số 29, mảnh trích đo số TD01, diện tích 276,8m² và thửa đất số 79, mảnh trích đo số TD01, diện tích 365,9m².

- Theo Bản đồ Địa chính đo vẽ năm 1996 thuộc một phần thửa đất số 151, tờ bản đồ 20, tổng diện tích 40.684,74m², loại đất RTS (trồng Rừng sản xuất).

- Nguồn gốc đất do hộ ông Phúc khai hoang, phát rẫy trồng cây trước ngày 15 tháng 10 năm 1993. Trong khoảng thời gian từ sau năm 1996 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 vợ chồng ông Phúc xây dựng nhà ở, sử dụng ổn định, liên tục đến nay, không có tranh chấp. Thời điểm xây dựng nhà ở không bị lập Biên bản vi phạm hành chính. Hiện nay, hộ ông Phúc không còn chỗ ở hợp pháp nào khác trên địa bàn phường.

- Năm 1996 khi đo vẽ Bản đồ địa chính đã đo bao trùm luôn phần diện tích hộ dân đang sử dụng nên thể hiện loại đất RTS (thuộc một phần thửa đất số 151, tờ bản đồ 20, diện tích 40.684,74m²). Thực tế phần diện tích đất này là đất do hộ ông Phúc khai hoang sử dụng từ trước năm 1993, không thuộc đất Rừng do Công ty TNHH Lâm nghiệp Quy Nhơn quản lý.

- Ranh giới quy hoạch 3 loại Rừng trước đây và hiện nay:

Theo Quyết định số 110/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch rà soát Quy hoạch 03 loại Rừng, thửa đất trên thuộc quy hoạch chức năng Rừng phòng hộ. Theo các Quyết định quy hoạch 03 loại Rừng của Ủy ban nhân dân tỉnh (số 358/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2010; số 2937/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2015; số 4854/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 và số 4860/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2023) thửa đất trên nằm ngoài quy hoạch 03 loại Rừng.

Trên cơ sở kết quả xác nhận lại nguồn gốc sử dụng đất của Ủy ban nhân dân phường và kết quả kiểm tra, xác minh, rà soát lại hồ sơ vụ việc; Thanh tra tỉnh có Văn bản số 135/TTT-P3 ngày 24 tháng 02 năm 2025 báo cáo đề xuất, với nội dung: Bồi thường đất ở cho hộ ông Trần Văn Phúc theo diện tích thực

gsk

tế xây dựng nhà ở đã kiểm kê là $71,45m^2$; nhà và vật kiến trúc xây dựng trên đất ở thì bồi thường 100% giá trị theo quy định; nhà và vật kiến trúc xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì hỗ trợ theo quy định. Đối với phần diện tích đất còn lại bồi thường theo đất nông nghiệp như Phương án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Về tái định cư: Hộ ông Trần Văn Phúc đủ điều kiện được giao 01 lô đất ở tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 42 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh; phần diện tích thu tiền sử dụng đất theo đơn giá đất ở cụ thể của dự án là $71,45m^2$ (diện tích đất ở được bồi thường), phần diện tích đất ở giao vượt so với diện tích đất ở được bồi thường thì thu tiền sử dụng đất theo đơn giá đất ở thị trường quy định tại khoản 1 Điều 43 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 1463/UBND-TD ngày 26 tháng 02 năm 2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh đã lập Phương án điều chỉnh, bổ sung và thông qua Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025; theo đó hộ ông Trần Văn Phúc được bổ sung với số tiền 494.691.271 đồng và được giao lô đất tái định cư số 41, Khu LK-03, diện tích $100m^2$, đường lộ giới 14m, thuộc Khu Đô thị mới Long Vân, số tiền sử dụng đất phải nộp là 921.300.000 đồng (giảm 428.700.000 đồng so với Phương án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trước đây).

III. Kết quả đối thoại:

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chủ trì buổi đối thoại giải quyết khiếu nại của ông Trần Văn Phúc, kết quả như sau:

Thông nhất với ý kiến đề xuất của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 183/TTT-KNTC1 ngày 06 tháng 8 năm 2025 và đại diện các cơ quan dự họp, theo đó: Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Trần Văn Phúc; vì:

Vụ việc khiếu nại của ông Trần Văn Phúc đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo kiểm tra, rà soát toàn bộ hồ sơ bồi thường, giải phóng mặt bằng và việc thu hồi đất; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh đã lập Phương án điều chỉnh, bổ sung và thông qua Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt bồi thường $71,45m^2$ đất ở và giao 01 lô đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn Phúc là đúng theo quy định của pháp luật.

Theo Phương án bồi thường điều chỉnh, bổ sung được duyệt, hộ ông Trần Văn Phúc được bồi thường $71,45m^2$ đất ở và giao 01 lô đất tái định cư với diện tích $100m^2$, số tiền sử dụng đất phải nộp là 921.300.000 đồng, trong đó: Phần diện tích $71,45m^2$ được bồi thường đất ở thì thu tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể là 7.500.000 đồng/ m^2 ; phần diện tích $28,55m^2$ giao vượt so với diện tích đất ở được bồi thường thì thu tiền sử dụng đất theo đơn giá đất ở thị trường là 13.500.000 đồng/ m^2 (giá đất ở cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 3525/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh) là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 43 Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh (quy định giá đất để giao đất tái định cư và thu tiền sử dụng đất tái định cư). Do đó, nội dung ông

Trần Văn Phúc yêu cầu giải quyết không thu tiền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư đã giao cho gia đình ông là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

IV. Kết luận:

Qua xem xét nội dung đơn và kết quả kiểm tra, xác minh rà soát hồ sơ vụ việc, kết quả đối thoại; đối chiếu với các quy định của pháp luật, kết luận:

Không công nhận toàn bộ nội dung ông Trần Văn Phúc yêu cầu giải quyết không thu tiền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư đã giao cho hộ gia đình ông do ảnh hưởng giải phóng mặt bằng Dự án Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn (nay thuộc phường Quy Nhơn Bắc); vì không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho một số hộ dân ảnh hưởng giải phóng mặt bằng Dự án Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn (nay thuộc phường Quy Nhơn Bắc), trong đó có hộ ông Trần Văn Phúc ở tổ 02, khu phố 2, phường Quy Nhơn Bắc.

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân phường Quy Nhơn Bắc tổ chức công bố và giao Quyết định này đến ông Trần Văn Phúc 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 Phúc không đồng ý với Quyết định này có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện vụ án hành chính ra Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Quy Nhơn Bắc, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và ông Trần Văn Phúc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *./.*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thanh tra Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Ban Tiếp công dân Trung ương;
- Chủ tịch và PCTTT UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- CVP và PCVP-TD;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- UBND phường Quy Nhơn Bắc (02 bản);
- Lưu: VT, HSVV-TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh