

Số: /QĐ-CTUBND

Nghi Xuân, ngày tháng 7 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Ngọc Hải,  
thường trú ở tổ dân phố Hồng Lam, thị trấn Tiên Điền  
(Lần đầu)**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN**

*Căn cứ Luật khiếu nại năm 2011; Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật khiếu nại;*

*Căn cứ Luật đất đai năm 2013 và Văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013;*

*Xét Đơn khiếu nại của ông Nguyễn Ngọc Hải, thường trú ở tổ dân phố Hồng Lam, thị trấn Tiên Điền;*

*Theo Báo cáo kết quả xác minh số 01/BC-ĐXM ngày 28/6/2021 của Đoàn xác minh thành lập theo Quyết định số 1873/QĐ-CTUBND ngày 31/5/2021 của Chủ tịch UBND huyện với các nội dung sau đây:*

**I. Nội dung khiếu nại**

*Ông Nguyễn Ngọc Hải khiếu nại “UBND huyện xác định giá đất cụ thể làm căn cứ phục vụ công tác bồi thường GPMB dự án: Nâng cấp tuyến đường giao thông liên xã Giang - Tiên (sau đây gọi là Dự án), trong đó mức giá bồi thường cho gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup> là quá thấp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình; giá đất bồi thường cho gia đình ông phải mức 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup> mới phù hợp với thực tế”.*

**II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại**

*Dự án do UBND huyện làm chủ đầu tư thu hồi diện tích 267,5m<sup>2</sup> đất ở của 10 hộ gia đình tại thị trấn Tiên Điền. Gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải bị ảnh hưởng 71,1m<sup>2</sup> đất ở.*

**1. Về nguồn gốc đất đai:**

*Thửa đất của ông Nguyễn Ngọc Hải có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980; đo đạc bản đồ địa chính thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 9, diện tích 368,6m<sup>2</sup> (200m<sup>2</sup> đất ở và 168,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm); được UBND huyện cấp GCNQSD đất số CĐ765862 ngày 25/10/2016. Giá đất theo Quyết định 61/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh là 1.800.000 đồng/m<sup>2</sup>. Theo trích lục chính lý bản đồ địa chính phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, GPMB thực hiện Dự án do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Nghi Xuân lập ngày 02/7/2020 thì thửa đất số 251, tờ bản đồ số 9 của ông Nguyễn Ngọc Hải có diện tích 368,6m<sup>2</sup>,*

trong đó diện tích trong mốc GPMB là 71,1m<sup>2</sup>, diện tích ngoài mốc GPMB là 297,5m<sup>2</sup>, loại đất thu hồi là ODT.

## **2. Nội dung và phương pháp định giá đất:**

Tại thời điểm định giá, thửa đất của ông Nguyễn Ngọc Hải là tài sản định giá. Các yếu tố để so sánh như sau:

- Vị trí: Bám đường Tiên Yên, cách trụ sở UBND thị trấn Tiên Điền khoảng 45m, cách Quốc lộ 8B khoảng 712m, cách UBND huyện khoảng 2.235m.

- Giao thông: Bám đường Tiên Yên có nền đường rộng 9m, mặt đường rộng 8m kết cấu nhựa.

- Hình thể, kích thước: Hình đa giác, có mặt tiền rộng 11m, dài 25m, diện tích 368,6m<sup>2</sup>.

- Địa thế thửa đất: Có 02 mặt tiền, mặt tiền rộng 11m bám đường Tiên Yên, có chiều cao đắp đất san nền là 0m.

- Yếu tố hạ tầng: Có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước thuận lợi.

- Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh: Bám đường Tiên Yên có nền đường rộng 9m, mặt đường rộng 8m kết cấu nhựa nên có điều kiện sinh hoạt, kinh doanh tốt.

- Môi trường, cảnh quan: Có môi trường không khí trong lành, thoáng mát.

Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp theo quy định tại Điều 4, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ với 3 thửa đất so sánh. Kết quả như sau:

- Thửa đất so sánh 1 là thửa đất số 201, tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính, diện tích 160m<sup>2</sup>. Giá đất theo Quyết định 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Thửa đất chuyển nhượng tháng 4/2020 với giá 1.000.000.000 đồng; giá đất ở chuyển nhượng là 6.250.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- + Vị trí: Thửa đất so sánh 1 bám đường trục xã, cách trụ sở UBND thị trấn Tiên Điền khoảng 610m, cách Quốc lộ 8B khoảng 470m, cách UBND huyện khoảng 1.493m nên có vị trí tốt hơn tài sản định giá.

- + Giao thông: Thửa đất so sánh 1 bám đường trục xã, có nền đường rộng 20,5m, mặt đường rộng 10,5m kết cấu nhựa nên giao thông tốt hơn so với tài sản định giá.

- + Hình thể, kích thước: Thửa đất so sánh 1 hình thể chữ nhật, mặt tiền rộng 8m, dài 20m, diện tích 160m<sup>2</sup> nên có hình thể đẹp hơn so với tài sản định giá nhưng tài sản định giá có mặt tiền rộng hơn, chiều sâu dài hơn.

- + Địa thế thửa đất: Thửa đất so sánh 1 có 01 mặt tiền rộng 8m nên có địa thế kém hơn so với tài sản định giá.

- + Yếu tố hạ tầng: Thửa đất so sánh 1 có yếu tố hạ tầng tương đồng với tài sản định giá.

- + Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh: Thửa đất so sánh 1 có điều kiện sinh hoạt, kinh doanh tương đồng so với tài sản định giá.

- + Môi trường, cảnh quan: Thửa đất so sánh 1 có yếu tố môi trường, cảnh quan tương đồng so với tài sản định giá.

- Thửa đất so sánh 2 là thửa số 384, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính, diện tích 300m<sup>2</sup>. Giá đất theo Quyết định 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh là 1.100.000 đồng/m<sup>2</sup>. Thửa đất chuyển nhượng tháng 01/2019 với giá 560.000.000 đồng; giá đất ở chuyển nhượng là 4.561.400 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Vị trí: Thửa đất so sánh 2 bám đường trục xã, cách trụ sở UBND thị trấn Tiên Điền khoảng 495m, cách Quốc lộ 8B khoảng 690m, cách UBND huyện khoảng 1.715m nên có vị trí tương đồng so với tài sản định giá.

+ Giao thông: Thửa đất so sánh 2 bám đường trục xã, có nền đường rộng 7m, mặt đường rộng 3,5m, kết cấu nhựa nên giao thông kém hơn so với tài sản định giá.

+ Hình thể, kích thước: Thửa đất so sánh 2 có hình thể tương đồng so với tài sản định giá.

+ Địa thế thửa đất: Thửa đất so sánh 2 có 01 mặt tiền rộng 8m nên địa thế thửa đất kém hơn so với tài sản định giá.

+ Yếu tố hạ tầng: Thửa đất so sánh 2 có yếu tố hạ tầng tương đồng với tài sản định giá.

+ Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh: Thửa đất so sánh 2 có điều kiện sinh hoạt, kinh doanh tương đồng so với tài sản định giá.

+ Môi trường, cảnh quan: Thửa đất so sánh 2 có yếu tố môi trường, cảnh quan tương đồng so với tài sản định giá.

- Thửa đất so sánh 3 là thửa số 368, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính, diện tích 174,8m<sup>2</sup>. Giá đất theo Quyết định 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh là 1.100.000 đồng/m<sup>2</sup>. Thửa đất chuyển nhượng tháng 4/2019 với giá 500.000.000 đồng; giá đất ở chuyển nhượng là 4.611.564 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Vị trí: Thửa đất so sánh 3 bám đường trục xã, cách trụ sở UBND thị trấn Tiên Điền khoảng 553m, cách Quốc lộ 8B khoảng 640m, cách UBND huyện khoảng 1.665m nên có vị trí tương đồng so với tài sản định giá.

+ Giao thông: Thửa đất so sánh 3 bám đường trục xã, có nền đường rộng 7m, mặt đường rộng 3,5m, kết cấu nhựa nên giao thông kém hơn so với tài sản định giá.

+ Hình thể, kích thước: Thửa đất so sánh 3 có hình thể tương đồng so với tài sản định giá.

+ Địa thế thửa đất: Thửa đất so sánh 3 có 01 mặt tiền rộng 7,8m nên có địa thế thửa đất kém hơn so với tài sản định giá.

+ Yếu tố hạ tầng: Thửa đất so sánh 3 có yếu tố hạ tầng tương đồng với tài sản định giá.

+ Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh: Thửa đất so sánh 3 có điều kiện sinh hoạt, kinh doanh tương đồng so với tài sản định giá.

+ Môi trường, cảnh quan: Thửa đất so sánh 3 có yếu tố môi trường, cảnh quan tương đồng so với tài sản định giá.

Từ các yếu tố so sánh trên áp dụng phương pháp định giá so sánh trực tiếp theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên&Môi trường, xác định giá đất của thửa đất 251 tờ bản đồ số 09 tại thời điểm định giá là 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

### **3. Trình tự thủ tục xác định giá đất cụ thể:**

Việc xác định giá đất cụ thể để bồi thường, hỗ trợ, GPMB Dự án được phòng Tài nguyên&Môi trường hợp đồng với Trung tâm Phát triển quỹ đất&Kỹ thuật địa chính thuộc Sở Tài nguyên&Môi trường tư vấn. Kiểm tra hồ sơ nhận thấy:

- *Về nguyên tắc xác định giá đất:* Đúng quy định tại khoản 1, điều 112, Luật Đất đai trong xây dựng phương án giá đất.

- *Về phương pháp xác định giá đất:* Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014 và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên&Môi trường.

- *Thành phần hồ sơ xác định giá đất cụ thể:* Được xác lập đầy đủ.

Trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát, xác định giá đất cụ thể của Đơn vị tư vấn, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể huyện và UBND thị trấn Tiên Điền họp thẩm định, trình UBND huyện phê duyệt giá đất cụ thể theo đúng quy định của pháp luật. Soát xét hồ sơ nhận thấy quá trình thống kê khối lượng, áp giá bồi thường về đất cho ông Nguyễn Ngọc Hải, Hội đồng bồi thường GPMB Dự án thực hiện đúng quy trình; cùng với UBND thị trấn Tiên Điền nhiều lần gặp gỡ, giải thích để ông Nguyễn Ngọc Hải biết chính sách pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật về bồi thường, GPMB, hỗ trợ tái định cư.

### **IV. Kết quả đối thoại**

Tại cuộc đối thoại ngày 02/7/2021, sau khi nghe kết quả xác minh, nghe giải thích các quy định của pháp luật, người khiếu nại không đồng ý với kết quả xác minh và hướng giải quyết khiếu nại; cho rằng mức giá bồi thường cho gia đình ông 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup> là quá thấp, đề nghị xây dựng lại đơn giá bồi thường cho hợp lý, nếu không được cao hơn thì cũng phải bằng hộ ông Nguyễn Đăng Thùy tại tổ dân phố An Mỹ và hộ ông Hoàng Văn Quế tại tổ dân phố Minh Quang. Qua xem xét nhận thấy thửa đất của hộ ông Nguyễn Đăng Thùy thuộc dự án Tu bổ, tôn tạo các di tích gốc và xây dựng cơ sở hạ tầng Khu di tích quốc gia đặc biệt Đại thi hào Nguyễn Du (giai đoạn 1), có vị trí bám đường đi khu mộ Đại thi hào Nguyễn Du nền đường rộng 20,5m, mặt thảm nhựa rộng 10,5m được đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ và các yếu tố so sánh đều tốt hơn vị trí thửa đất của người khiếu nại (có mương thoát nước, vỉa hè lát gạch Terrazo, đèn chiếu sáng, cây xanh); vị trí gần Trung tâm huyện, gần Quảng trường Nguyễn Du; giá đất chuyển nhượng cao hơn so với giá đất bám tuyến đường liên xã Tiên-Yên. Thửa đất của hộ ông Hoàng Văn Quế thuộc dự án Nâng cấp tuyến đường giao thông liên xã Giang - Tiên (ĐH26), có yếu tố so sánh về vị trí, hạ tầng, hình thể, kích thước, địa thế, điều kiện sinh hoạt, kinh doanh, môi trường cảnh quan tương đồng như vị trí đất ông Hải nên có giá đất đền bù là 5.910.000 đồng/m<sup>2</sup>. Qua xem xét nhận thấy yêu cầu của người khiếu nại được thể hiện rõ trong kết quả xác minh,

được giải thích, làm rõ tại cuộc đối thoại; nhận thấy việc đối thoại được tiến hành công khai, dân chủ.

### **V. Kết luận**

Việc UBND huyện xác định mức giá đất cụ thể bồi thường cho gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup> để làm căn cứ phục vụ công tác bồi thường GPMB dự án là đúng quy định của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên&Môi trường. Không có cơ sở để xác định mức giá bồi thường 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup> như yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc Hải.

Từ những căn cứ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Giữ nguyên nội dung xác định mức giá bồi thường cho gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup> khi xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ phục vụ công tác bồi thường GPMB Dự án.

**Điều 2:** Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện thì ông Nguyễn Ngọc Hải có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tĩnh hoặc khởi kiện Chủ tịch UBND huyện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Chánh Thanh tra huyện; Trưởng phòng Tài nguyên&Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Tiên Điền; ông Nguyễn Ngọc Hải và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

#### ***Nơi nhận:***

- Như điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh; Sở TNMT;
- Ban tiếp công dân tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- UBKT, Văn phòng Huyện ủy;
- Các phòng: Tài nguyên&Môi trường; Tư pháp; Thanh tra huyện;
- Văn phòng HĐND&UBND huyện;
- Ban Tiếp công dân huyện;
- HDBTGPMB Dự án;
- UBND thị trấn Tiên Điền;
- Người có đơn khiếu nại;
- Lưu: VT, ĐXM.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Viết Hưng**