

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh
(Địa chỉ: Thôn Thu Xà, xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi)
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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 Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về thu lý và giải quyết khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi;

Xét Đơn khiếu nại ngày 10 tháng 12 năm 2024 của bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh (địa chỉ: Thôn Thu Xà, xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi), Biên bản làm việc với Thanh tra tỉnh ngày 27 tháng 02 năm 2025;

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại lần hai của bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh (địa chỉ: Thôn Thu Xà, xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi) tại Báo cáo số 62/BC-TTT ngày 26 tháng 5 năm 2025, báo cáo kết quả đối thoại và đề nghị của Chánh Thanh tra tỉnh tại Công văn số 1051/TTT-NV2 ngày 29 tháng 6 năm 2025, với các nội dung như sau:

I. Nội dung khiếu nại

1. Nội dung khiếu nại

Bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh khiếu nại đối với Quyết định số 7362/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc bồi thường, hỗ trợ chi tiết cho ông Trần Ngọc Vinh, bà Huỳnh Thị Gái; Quyết định số 3914/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Trần Ngọc Vinh, bà Huỳnh Thị Gái để thực hiện Dự án Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1 (đoạn qua địa bàn huyện Tư Nghĩa).

2. Yêu cầu giải quyết khiếu nại

a) Việc bồi thường, hỗ trợ về đất ở cho gia đình ông, bà với giá 800.000 đồng/m² là bất hợp lý, yêu cầu phải tính theo giá thị trường;

b) Bố trí 01 lô đất tái định cư cho gia đình ông, bà theo diện nhiều thế hệ sinh sống trên cùng một thửa đất ở bị thu hồi;

c) Yêu cầu bồi thường tranh vẽ 3D, thiết bị nhà yến và nguồn thu nhập bị ảnh hưởng khi giải tỏa nhà nuôi yến ổn định hơn 12 năm qua;

d) Các khoản tính toán bồi thường chưa tương xứng với giá trị thị trường tại thời điểm hiện nay theo m^2 sàn đối với Nhà cấp II.A diện tích sàn $394m^2$, Nhà cấp IV.A có diện tích sàn $62,9m^2$.

3. Căn cứ để khiếu nại

a) Thửa đất số 426, tờ bản đồ số 9, xã Nghĩa Hòa nằm trên trục đường chính Trung tâm của xã Nghĩa Hòa, có vị trí thương mại cao; bồi thường về đất ở với giá 800.000 đồng/ m^2 nhỏ hơn rất nhiều so với giá thị trường, không phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường theo điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai năm 2013; giá đất 800.000 đồng/ m^2 được xác định không tuân thủ nguyên tắc “độc lập, khách quan” theo khoản 3 Điều 115 Luật Đất đai năm 2013; quy trình xác định giá đất không đảm bảo tại Điều 28, 29, 30, 31, 32 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường).

b) Gia đình bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh có nhiều thế hệ sinh sống (gồm 7 người: 02 vợ chồng, 03 người con ruột và 01 con dâu) đủ điều kiện tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú và khi Nhà nước thu hồi diện tích $148,5m^2$ thì phải được bố trí 01 lô đất tái định cư theo khoản 4 Điều 20 Quy định ban hành kèm theo Quyết định 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh và Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

c) Tranh vẽ 3D trên tường không di chuyển được, bị mất hoàn toàn nên phải tính bồi thường cho vợ chồng ông bà.

d) Thiết bị nhà yến gia đình ông bà đã đầu tư 12 năm qua. Căn cứ khoản 2 Điều 12 Quyết định 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh thì phải bồi thường, hỗ trợ thêm việc di chuyển máy móc thiết bị nhà yến.

đ) Thu nhập hàng năm từ 25kg đến 30kg tổ yến thô, riêng năm 2023 đã bán thu trên 600 triệu đồng. Trên địa bàn tỉnh Đắk Nông được tính bồi thường theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Đắk Nông ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi; do đó, yêu cầu phải bồi thường nguồn thu nhập từ yến hàng năm cho ông bà.

e) Việc bồi thường nhà cấp II.A diện tích sàn $394m^2$ với đơn giá $5.330.000$ đồng/ m^2 và nhà cấp IV.A có diện tích sàn là $62,9m^2$ với đơn giá $3.565.000$ đồng/ m^2 là quá thấp, không đủ để xây lại nhà mới với kết cấu và công năng tương đương. Đề nghị khảo sát giá thị trường của tỉnh Quảng Ngãi, xác định ít nhất $7.000.000$ đồng/ m^2 (nhà cấp II.A) và $5.000.000$ đồng/ m^2 (nhà cấp IV.A)

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của người đã giải quyết khiếu nại lần đầu

Khiếu nại của bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh được Chủ tịch

UBND huyện Tư Nghĩa giải quyết (*lần đầu*) tại Quyết định số 5540/QĐ-UBND ngày 29/10/2024, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại, giữ nguyên toàn bộ nội dung 02 Quyết định: số 7362/QĐ-UBND ngày 02/11/2023¹ và số 3914/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa, với các lý do, căn cứ sau:

- Về trình tự, thủ tục thu hồi đất đảm bảo theo quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013; cưỡng chế thu hồi đất đảm bảo theo quy định tại Điều 71 Luật Đất đai năm 2013.

- Về giá đất tính toán bồi thường, hỗ trợ được áp dụng theo các Quyết định của UBND tỉnh: Số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 ban hành quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024); số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất số 02, bảng giá đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) kèm theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020; số 213/QĐ-UBND ngày 29/3/2023 về việc thống nhất hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các công trình, dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (*trong đó dự án Đường Ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh tại phụ lục số 28*); số 869/QĐ-UBND ngày 30/08/2023 về việc thống nhất hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các công trình, dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (*tại phụ lục số 10*).

- Về bố trí tái định cư: Tại thời điểm kiểm kê, gia đình bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh có 4 khẩu, căn cứ theo khoản 4 Điều 20, Điều 22 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì trường hợp bà Gái, ông Vinh không đủ điều kiện tái định cư, vì diện tích đất ở còn lại sau thu hồi là 116,4m². Như vậy, người khiếu nại yêu cầu bố trí 01 lô đất tái định cư theo khoản 4 Điều 20 Quy định kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi (*gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng chung sống*) là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

- Về tranh vẽ 3D trên tường: Căn cứ khoản 2 Điều 8 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì tranh vẽ 3D trên tường không thuộc đối tượng phải áp dụng mức giá tương đương hoặc lập dự toán UBND huyện phê duyệt để đưa vào phương án bồi thường nên không có cơ sở để tính toán áp giá bồi thường theo quy định.

- Về thiết bị nhà yến (*máy phát âm, thiết bị phun âm, camera,*): Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi đã được áp giá tính toán và được hỗ trợ tại Quyết định số 7362/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 (*tại Mục 1 phần D của Quyết định*); về tính toán bồi thường nguồn thu nhập bị ảnh hưởng khi giải tỏa nhà nuôi yến ổn định hơn 12 năm: Trung tâm phát triển quỹ đất đã trả lời cho công dân tại Công văn số 11/TTPTQĐ ngày 11/01/2024: *Hiện tại không có*

¹ Được đính chính tại Quyết định số 5183/QĐ-UBND ngày 02/10/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa

quy định hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân nuôi yến nên Trung tâm không có cơ sở xem xét tham mưu UBND huyện giải quyết theo yêu cầu.

- Việc tính toán áp giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc theo quy định tại Quyết định 46/2022/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi là đúng quy định, về nội dung người khiếu nại yêu cầu tính toán bồi thường nhà theo giá thị trường là không có cơ sở.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

1. Về trình tự, thủ tục thu hồi đất, ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đối với diện tích thu hồi 148,5m² tại thửa đất số 426, tờ bản đồ số 09 (bản đồ VLAP) xã Nghĩa Hòa của bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh để thực hiện Dự án

Ông Trần Ngọc Vinh, bà Huỳnh Thị Gái đã được UBND huyện Tư Nghĩa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ GCNQSDĐ đất CH04045 ngày 05/12/2013: Về đất: Thửa đất số 426, tờ bản đồ số 09 (bản đồ VLAP) tại xã Nghĩa Hòa, diện tích 250m² đất ở nông thôn và 14,9m² đất thuộc hành lang an toàn công trình giao thông đường bộ; Về nhà ở: Diện tích xây dựng 111,6m²; diện tích sàn 258,8m²; kết cấu: Nhà khung bê tông cốt thép chịu lực, dầm sàn bê tông, tường sơn vôi, nền lát gạch Ceramic, mái lợp ngói; cấp (hạng): cấp 3; số tầng: 3; năm hoàn thành xây dựng: 2013.

Thực hiện Dự án Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1, đoạn qua huyện Tư Nghĩa do Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh làm chủ đầu tư, UBND huyện Tư Nghĩa đã ban hành Thông báo số 110/TB-UBND ngày 11/3/2021 thu hồi đất của ông Trần Ngọc Vinh, bà Huỳnh Thị Gái², diện tích dự kiến thu hồi là 148,5m², thuộc thửa đất 426, tờ bản đồ số 9, xã Nghĩa Hòa. Thông báo thu hồi đất đã được niêm yết tại UBND xã Nghĩa Hòa, thông báo trên Đài truyền thanh của xã Nghĩa Hòa và bàn giao cho bà Huỳnh Thị Gái vào ngày 12/10/2023. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Tư Nghĩa (đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường) phối hợp với ông Trần Ngọc Vinh, bà Huỳnh Thị Gái tiến hành kê khai, kiểm kê đất đai và tài sản bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

Ngày 25/3/2021, Chủ đầu tư phối hợp với UBND xã Nghĩa Hòa, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Tư Nghĩa, đại diện hộ dân có đất, tài sản trên đất bị thu hồi tiến hành họp dân và triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Ông Trần Ngọc Vinh, bà Huỳnh Thị Gái cũng đã nhận Bảng kê dự kiến chi tiết giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và có kiến nghị liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; được chủ đầu tư, các phòng ban của huyện Tư Nghĩa phối hợp kiểm tra, xác minh khối lượng tài sản của bà Huỳnh Thị Gái và ông Trần Ngọc Vinh. Đồng thời, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện tiến hành niêm yết công khai phương án dự kiến bồi thường, hỗ trợ (đợt 5) tại UBND xã Nghĩa Hòa, Nhà văn hóa thôn Hòa Phú và thôn Thu Xà vào ngày 05/9/2023. Kết thúc

² Được điều chỉnh tại Thông báo số 1533/TB-UBND ngày 03/10/2023.

niêm yết công khai ngày 25/9/2023, tại biên bản có ghi nhận ý kiến của hộ ông Trần Ngọc Vinh về yêu cầu được bố trí tái định cư.

Sau đó, UBND huyện Tư Nghĩa đã ban hành các Quyết định: Số 7102/QĐ-UBND ngày 24/10/2023³ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 5); số 7114/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 về việc thu hồi đất; số 7362/QĐ-UBND ngày 02/11/2023⁴ về việc bồi thường, hỗ trợ chi tiết cho ông Trần Ngọc Vinh, bà Huỳnh Thị Gái; tổ chức niêm yết công khai theo quy định và đã bàn giao Quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh vào ngày 22/11/2023.

Vào các ngày 22/11/2023, 05/4/2024, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện phối hợp với UBND xã Nghĩa Hòa tiến hành chi trả tiền cho ông Trần Ngọc Vinh, bà Huỳnh Thị Gái nhưng ông Vinh, bà Gái không thống nhất nhận tiền và yêu cầu về đơn giá bồi thường thấp, bố trí tái định cư, bồi thường nhà nuôi yếm; riêng ngày 12/01/2024 UBND xã Nghĩa Hòa, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Tư Nghĩa và Chủ đầu tư phối hợp tiến hành chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh nhưng bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh không đến UBND xã Nghĩa Hòa để nhận tiền (có lập Biên bản chi trả ngày 22/11/2023, ngày 05/4/2024, ngày 12/01/2024).

Ngày 11/6/2024, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện phối hợp với Chủ đầu tư, UBND xã Nghĩa Hòa, UBMTTQ Việt Nam và các đoàn thể xã và Ban thôn Thu Xà tiếp tục vận động nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng để thi công dự án, nhưng bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh không thống nhất nên Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa đã ban hành Quyết định số 3914/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Trần Ngọc Vinh, bà Huỳnh Thị Gái. Đến nay, bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh đã tự nguyện tháo dỡ, bàn giao mặt bằng.

Như vậy, UBND huyện Tư Nghĩa thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, ban hành Quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất đảm bảo theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013. Bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh có quyền khiếu nại nhưng phải có nghĩa vụ chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định tại điểm c⁵ khoản 2 Điều 12 Luật Khiếu nại, khoản 6⁶ Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Về đơn giá bồi thường về đất, loại đất ở nông thôn là 800.000 đồng/m² cho bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh

UBND huyện Tư Nghĩa ban hành Quyết định số 7362/QĐ-UBND ngày

³ Được điều chỉnh tại Quyết định số 4560/QĐ-UBND ngày 16/8/2024.

⁴ Được điều chỉnh tại Quyết định số 5183/QĐ-UBND ngày 02/10/2024.

⁵ Chấp hành quyết định hành chính, hành vi hành chính mà mình khiếu nại trong thời gian khiếu nại, trừ trường hợp quyết định, hành vi đó bị tạm đình chỉ thi hành theo quy định tại Điều 35 của Luật này.

⁶ “Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành; hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có);...”

02/11/2023⁷ bồi thường, hỗ trợ chi tiết cho ông Trần Ngọc Vinh, bà Huỳnh Thị Gái; trong đó có bồi thường diện tích 133,6m² đất ở nông thôn (ONT) với đơn giá 800.000 đồng/m² và thể hiện cách tính giá trị cụ thể bồi thường về đất: loại đất ONT thuộc khu vực 1 - vị trí 6, đơn giá bồi thường về đất 800.000 đồng/m², hệ số điều chỉnh giá đất 1,0 lần, diện tích thu hồi 133,6m² x 800.000 đồng x 1,0 = 106.880.000 đồng.

Qua xác minh, thấy:

- Để xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất thực hiện Dự án, UBND huyện Tư Nghĩa có Công văn số 2340/UBND ngày 03/8/2023 đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) có Tờ trình số 4377/TTr-STNMT ngày 11/8/2023 thẩm định phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án; Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh tổ chức cuộc họp ngày 16/8/2023 và ban hành Thông báo số 358/TB-HĐTĐGD ngày 18/8/2023, theo đó thống nhất hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi thực hiện dự án (phụ lục số 10) đất ở thuộc vị trí 6, khu vực 1, hệ số điều chỉnh giá đất 1,0 lần.

Trên kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định, Thông báo số 159/TB-UBND ngày 27/3/2023 của UBND tỉnh, đề xuất của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình 4544/TTr-STNMT ngày 22/8/2023, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 thống nhất hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các công trình, dự án trên địa bàn tỉnh. Theo đó, dự án Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1, đoạn qua xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa: Đất ở thuộc vị trí 6, khu vực 1, hệ số điều chỉnh giá đất 1,0 (lần).

Thửa đất số 426, tờ bản đồ số 9, xã Nghĩa Hòa của bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh bị ảnh hưởng bởi Dự án có vị trí nằm trên mặt tiền đường đoạn từ kênh N8 đến Bãi Dừa Quan Thánh, xã Nghĩa Hòa. Căn cứ theo quy định tại điểm b Mục 4 Bảng giá đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) được sửa đổi bổ sung ban hành kèm theo Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, thì thửa đất số 426, tờ bản đồ số 9, xã Nghĩa Hòa thuộc vị trí 6, khu vực 1, đơn giá 800.000 đồng/m².

Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 4, khoản 1 Điều 15, Điều 16 và khoản 1, điểm b khoản 2, khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Điều 33 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất cho thấy việc xác định giá đất cụ thể để tính toán bồi thường khi thu hồi đất để thực hiện Dự án đảm bảo trình tự, thủ tục và thẩm quyền phê duyệt theo quy

⁷ Được điều chỉnh tại Quyết định số 5183/QĐ-UBND ngày 02/10/2024.

định pháp luật; UBND huyện Tư Nghĩa bồi thường về đất cho ông Trần Ngọc Vinh, bà Huỳnh Thị Gái tại thửa đất số 426 với đơn giá $800.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 \text{ lần} \times 133,6 \text{m}^2 = 106.880.000 \text{ đồng}$ là đúng quy định pháp luật.

3. Về yêu cầu bố trí 01 lô đất tái định cư

Theo Sổ hộ khẩu số 573 của bà Huỳnh Thị Gái (*chủ hộ*) và bảng xác nhận của Công an xã Nghĩa Hòa về số nhân khẩu của hộ gia đình có đất bị thu hồi Dự án vào ngày 25/4/2023 thì hộ bà Huỳnh Thị Gái có 04 khẩu (*bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh và 02 con: Trần Huỳnh Quang, Trần Thị Thanh Lộc*).

Vậy, thửa đất số 426, tờ bản đồ số 9, xã Nghĩa Hòa của bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh với diện tích 250m^2 đất ONT và $14,9 \text{m}^2$ đất BHK; bị thu hồi diện tích $148,5 \text{m}^2$ (*đất ONT $133,6 \text{m}^2$ và đất BHK $14,9 \text{m}^2$*); diện tích đất ở nông thôn còn lại sau thu hồi là $116,4 \text{m}^2$ ($>100 \text{m}^2$).

Căn cứ khoản 4 Điều 20 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh: *“Hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở mà 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 UBND tỉnh; ...”*. Bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh không bị thu hồi hết đất ở, phần diện tích còn lại sau thu hồi là $116,4 \text{m}^2$ ($>100 \text{m}^2$) đủ điều kiện xây dựng nhà ở; do đó, không đủ điều kiện tái định cư theo quy định tại khoản 1⁸, khoản 2⁹ Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 4 Điều 20 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh.

4. Yêu cầu bồi thường tranh vẽ 3D trên tường nhà, thiết bị nhà nuôi yến và nguồn thu nhập bị ảnh hưởng khi giải tỏa nhà nuôi yến ổn định hơn 12 năm qua

a) Về yêu cầu bồi thường tranh vẽ 3D trên tường nhà

Tranh vẽ 3D trên tường được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng có khối lượng để tính toán thành giá trị; không phải là sơn nước trong đơn giá nhà cấp II.A theo Quyết định số 46/2022/QĐ-UBND của

⁸ 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.

⁹ 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.

UBND tỉnh (giá nhân công, vật liệu khác nhau). Đồng thời, tranh vẽ 3D này được bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh thuê người vẽ sau khi xây dựng nhà ở khoảng 02 năm (năm 2013); hạng mục tranh 3D không có trong danh mục đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, vật kiến trúc khi nhà nước thu hồi đất được ban hành kèm theo Quyết định số 46/2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh. Do đó, căn cứ điểm 13 Phần III Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 46/2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh thì Tổ chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn lập dự toán theo thực tế gửi cơ quan thuộc UBND huyện Tư Nghĩa thẩm định để làm cơ sở đưa vào phương án bồi thường trình UBND huyện Tư Nghĩa phê duyệt bồi thường tranh vẽ 3D cho bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh theo quy định.

Do đó, khiếu nại, yêu cầu của bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh về bồi thường tranh vẽ 3D là đúng.

b) Về yêu cầu bồi thường các thiết bị nhà nuôi yến và bồi thường nguồn thu nhập bị ảnh hưởng khi giải tỏa nhà nuôi yến ổn định hơn 12 năm qua

Việc quản lý nuôi chim yến được quy định tại Điều 64 Luật Chăn nuôi năm 2018 và phải thực hiện kê khai với UBND cấp xã theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật Chăn nuôi năm 2018. Bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh sử dụng nhà ở kết hợp với nuôi yến, không thực hiện kê khai hoạt động chăn nuôi tại UBND cấp xã theo quy định tại Điều 54 Luật Chăn nuôi năm 2018; sử dụng loa phóng phát âm thanh trong khu dân cư là không đúng theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 25 Nghị định 13/2020/NĐ-CP ngày 21/01/2020 của Chính phủ. Mặt khác, bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh sử dụng các thiết bị (gồm: tăng âm, loa, dây điện, đèn chống cú, máy phun sương, gỗ đóng tường...) trong nhà ở kết hợp nuôi yến không phải là hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất, không phải là công trình vật kiến trúc gắn liền với công trình xây dựng. Do đó, không có cơ sở bồi thường các thiết bị nuôi yến và bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển theo quy định tại khoản 2¹⁰ Điều 12 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh (UBND huyện Tư Nghĩa đã hỗ trợ di chuyển tài sản là đảm bảo quy định theo quy định tại điểm a¹¹ khoản 1 Điều 12 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh).

Bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh nuôi yến nhưng không đăng ký kinh doanh theo quy định nên không có cơ sở để hỗ trợ ổn định sản xuất, hỗ trợ nguồn thu nhập từ yến theo quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định 47 của Chính phủ, khoản 4 Điều 14 Quy định ban hành kèm theo Quyết định 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh.

5. Về các khoản tính toán bồi thường chưa tương xứng với giá trị thị

¹⁰ Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi mà phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất thì ngoài việc được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt...

¹¹ Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản và được UBND cấp xã xác nhận phạm vi di chuyển thì được quy định như sau: a) Di chuyển phạm vi trong tỉnh thì được bồi thường 5.000.000 đồng.

trường tại thời điểm hiện nay theo m² sàn đối với Nhà cấp II.A diện tích sàn 394m², Nhà cấp IV.A có diện tích sàn 62,9m²

Căn cứ theo quy định tại Mục A Phần II, đơn giá nhà, vật kiến trúc ban hành kèm theo Quyết định số 46/2022/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND tỉnh thì đối với nhà cấp II.A đơn giá bồi thường là 5.330.000 đồng/m², nhà cấp IV.A đơn giá bồi thường là 3.565.000 đồng; việc UBND huyện Tư Nghĩa áp giá bồi thường nhà cấp II.A, nhà cấp IV.A là đảm bảo theo quy định.

IV. Kết quả đối thoại

Tại buổi đối thoại ngày 24/6/2025, người khiếu nại được nhận Báo cáo kết quả xác minh nội dung khiếu nại, nghe toàn bộ kết quả xác minh khiếu nại, được trình bày nội dung khiếu nại, yêu cầu giải quyết của mình; theo đó:

1. Các thành phần tham dự thống nhất kết quả xác minh lần hai của Thanh tra tỉnh, đã trả lời, giải thích các quy định của pháp luật liên quan đến từng nội dung khiếu nại, yêu cầu giải quyết của bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh.

2. Người khiếu nại (bà Huỳnh Thị Gái, bà Phạm Thị Kim Phụng được ông Trần Ngọc Vinh ủy quyền) đồng ý về bồi thường tranh vẽ 3D trên tường, không đồng ý về các nội dung: (1) trình tự, thủ tục thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất; (2) yêu cầu bồi thường giá đất ở theo giá thị trường; (3) yêu cầu bố trí 01 lô đất tái định cư; (4) bồi thường thiết bị nhà nuôi yến và nguồn thu nhập bị ảnh hưởng từ nuôi yến; (5) bồi thường đối với nhà cấp II.A, nhà cấp IV.A theo giá trị trường hiện nay nhưng không đưa ra lập luận căn cứ pháp lý và chứng cứ để cho rằng khiếu nại của mình là đúng.

Bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh có viện dẫn Quy định ban hành kèm các Quyết định: số 26/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Đắk Nông; số 34/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Cần Thơ; số 61/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai và các Quyết định bồi thường hỗ trợ chi tiết của UBND thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa để so sánh về việc bồi thường nguồn thu nhập bị ảnh hưởng từ nuôi yến nhưng chỉ có tính chất tham khảo vì không có hiệu lực pháp luật trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

V. Kết luận

Qua kết quả xác minh khiếu nại và đối thoại, đối chiếu với các quy định của pháp luật có liên quan:

1. Khiếu nại của bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh về bồi thường tranh vẽ 3D là khiếu nại đúng, vì thuộc trường hợp quy định tại điểm 13 Phần III Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 46/2022/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND tỉnh.

2. Các khiếu nại, yêu cầu của bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh về giá đất ở nông thôn, bố trí 01 lô đất tái định cư, bồi thường thiết bị trong nhà ở kết hợp nuôi yến, nguồn thu nhập bị ảnh hưởng khi giải tỏa nhà nuôi yến ổn định hơn 12 năm qua và bồi thường theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay đối với Nhà cấp II.A và Nhà cấp IV.A là khiếu nại sai, cụ thể:

a) Khiếu nại, yêu cầu bồi thường giá đất ở nông thôn theo giá thị trường là khiếu nại sai. Vì giá đất cụ thể để tính toán bồi thường khi thu hồi đất để thực hiện Dự án đảm bảo trình tự, thủ tục, đơn giá và thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 4, khoản 1 Điều 15, Điều 16 và khoản 1, điểm b khoản 2, khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Điều 33 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; điểm b Mục 4 Bảng giá đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) được sửa đổi bổ sung ban hành kèm theo Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

b) Khiếu nại, yêu cầu bố trí 01 lô đất tái định cư cho gia đình ông, bà theo diện nhiều thế hệ sinh sống trên cùng một thửa đất ở bị thu hồi là khiếu nại sai. Vì bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh không đủ điều kiện được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 4 Điều 20 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh.

c) Khiếu nại, yêu cầu bồi thường thiệt bị trong nhà ở kết hợp nuôi yến và nguồn thu nhập bị ảnh hưởng khi giải tỏa nhà nuôi yến ổn định hơn 12 năm qua là khiếu nại sai. Bởi vì:

- Bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh chăn nuôi yến không thực hiện kê khai hoạt động chăn nuôi theo quy định tại Điều 54 Luật Chăn nuôi năm 2018; sử dụng loa phóng phát âm thanh trong khu dân cư là không đúng theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 25 Nghị định 13/2020/NĐ-CP ngày 21/01/2020 của Chính phủ; sử dụng các thiết bị trong nhà ở kết hợp nuôi yến không phải là hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất, không thuộc công trình vật kiến trúc gắn liền với công trình xây dựng. Do đó, không có cơ sở bồi thường các thiết bị nuôi yến và bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển các thiết bị nhà nuôi yến theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh.

- Bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh nuôi yến nhưng không đăng ký kinh doanh theo quy định nên không có cơ sở để hỗ trợ ổn định sản xuất, hỗ trợ nguồn thu nhập từ yến theo quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định 47 của Chính phủ, khoản 4 Điều 14 Quy định ban hành kèm theo Quyết định 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh.

d) Khiếu nại, yêu cầu các khoản tính toán bồi thường đối với Nhà cấp II.A diện tích sàn 394m², Nhà cấp IV.A có diện tích sàn 62,9m² theo giá trị thị trường tại thời điểm hiện nay là khiếu nại sai. Vì đơn giá bồi thường đối với nhà cấp II.A là 5.330.000 đồng/m², nhà cấp IV.A là 3.565.000 đồng là đảm bảo theo quy định tại Mục A Phần II, đơn giá nhà, vật kiến trúc ban hành kèm theo Quyết định 46/2022/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

3. Việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa tại Quyết định số 5540/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 là đúng một phần.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Không công nhận nội dung khiếu nại bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh đối với yêu cầu bồi thường giá đất ở nông thôn theo giá thị trường; bố trí 01 lô đất tái định cư cho gia đình ông, bà theo diện nhiều thế hệ sinh sống trên cùng một thửa đất ở bị thu hồi; bồi thường thiết bị trong nhà ở kết hợp nuôi yến và nguồn thu nhập bị ảnh hưởng khi giải tỏa nhà nuôi yến ổn định hơn 12 năm qua; tính toán bồi thường đối với Nhà cấp II.A diện tích sàn 394m², Nhà cấp IV.A có diện tích sàn 62,9m² theo giá trị thị trường tại thời điểm hiện nay.

2. Công nhận nội dung khiếu nại, yêu cầu bồi thường tranh vẽ 3D trên tường của bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh.

3. Yêu cầu Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa (nay là Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa) chỉ đạo tổ chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn lập dự toán theo thực tế gửi Phòng chuyên môn thuộc UBND xã Tư Nghĩa (mới) thẩm định để làm cơ sở trình Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa phê duyệt bồi thường tranh vẽ 3D cho bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh.

Điều 2. Trong thời hạn Luật định, kể từ ngày nhận được hoặc biết được Quyết định này, nếu bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi thì bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh có quyền khởi kiện Chủ tịch UBND tỉnh tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Các ông, bà: Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa (nay là Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa), các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan và bà Huỳnh Thị Gái, ông Trần Ngọc Vinh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thanh tra Chính phủ;
- Trụ sở tiếp công dân Trung ương;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- TT Đảng ủy UBND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- VPUB: PCVP (TD), TCD;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, NC(Tr952).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Phước Hiền