UỶ BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

THỊ XÃ ĐIỆN BÀN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 9087 /QĐ-UBND *Điện Bàn, ngày 31 tháng 3 năm 2017*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Đặng Ái Phương,**

**trú tại khối phố Viêm Đông, phường Điện Ngọc**

**CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Khiếu nại năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại năm 2011;

Xét đơn khiếu nại của ông Đặng Ái Phương và Báo cáo số 18/BC-TTTX ngày 23/3/2017 của Thanh tra thị xã về kết quả kiểm tra, xác minh và tham mưu giải quyết khiếu nại của ông Đặng Ái Phương; Chủ tịch UBND thị xã nhận thấy:

**I. Nội dung khiếu nại:**

1. Việc thu hồi đất không vì mục đích phục vụ quốc phòng, an ninh quốc gia, lợi ích kinh tế, lợi ích công cộng theo quy định của Luật Đất đai 2013 và việc cưỡng chế thu hồi đất là trái pháp luật.

2. Khiếu nại việc thu hồi đất không đúng pháp luật tại Quyết định số 9924/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của UBND thị xã Điện Bàn.

3. Khiếu nại việc thu hồi đất không đúng pháp luật tại Quyết định số 9926/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của UBND thị xã Điện Bàn.

**II. Kết quả kiểm tra, xác minh:**

***1. Nội dung 1:*** ***Việc thu hồi đất không vì mục đích phục vụ quốc phòng, an ninh quốc gia, lợi ích kinh tế, lợi ích công cộng theo quy định của Luật Đất đai 2013 và việc cưỡng chế thu hồi đất trái pháp luật.***

\* Dự án vệt 20m cây xanh đường ĐT603A và dự án Câu lạc bộ Biển Hội An thuộc phạm vi quy hoạch chung đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 124/1999/QĐ-TTg ngày 18/5/1999; Quyết định số 603/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt quy hoạch chung khu vực ven biển từ huyện Điện Bàn (nay là thị xã) đến thành phố Hội An; dự án nằm trong danh mục thu hồi đất năm 2016 được Thường trực HĐND tỉnh thống nhất bổ sung tại Công văn số 295/HĐND-TTHĐ ngày 20/12/2015 và kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của thị xã Điện Bàn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3382/QĐ-UBND ngày 26/9/2016.

Đồng thời, ngày 30/9/2015, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 3519/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Câu lạc bộ Biển Hội An, tại phường Điện Ngọc và phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

Ngày 15/01/2016, UBND thị xã Điện Bàn ban hành Thông báo số 32/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Câu lạc bộ Biển Hội An tại phường Điện Ngọc và phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

Từ những cơ sở trên và theo đề nghị của các cơ quan chức năng, sau khi triển khai thực hiện hoàn chỉnh các thủ tục về thu hồi đất, ngày 21/10/2016, UBND thị xã Điện Bàn ban hành các Quyết định: số 9924/QĐ-UBND, số 9925/QĐ-UBND, số 9926/QĐ-UBND *về việc thu hồi đất đối với hộ ông (bà) Đặng Ái Phương, trú tại khối phố Viêm Đông, phường Điện Ngọc*, lần lượt cụ thể như sau:

- Thu hồi 315,7m2 đất CLN do UBND phường Điện Ngọc quản lý, hộ ông Đặng Ái Phương khai hoang sử dụng, để thực hiện dự án CLB biển Hội An (không có Giấy CNQSD đất).

- Thu hồi 183,4m2 đất CLN do UBND phường Điện Ngọc quản lý, hộ ông Đặng Ái Phương khai hoang sử dụng để thực hiện dự án vệt 20m cây xanh đường ĐT603A (không có GCNQSD đất);

- Thu hồi 363m2 đất ở của hộ ông Đặng Ái Phương (có Giấy CNQSD đất) để thực hiện dự án vệt 20m cây xanh đường ĐT603A.

Tại khoản 3, Điều 62 Luật Đất đai 2013 quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: ***“Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây: ...3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất:... d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn…”***.

Kết quả kiểm tra, xác minh cho thấy các quyết định thu hồi đất được ban hành nhằm triển khai thực hiện các dự án đã được Chính phủ phê duyệt, HĐND tỉnh chấp thuận và UBND tỉnh phê duyệt là đúng theo quy định tại khoản 3, Điều 62 Luật Đất đai 2013; phù hợp với quy hoạch chung của khu vực phát triển du lịch - dịch vụ biển.

\* Hộ ông Đặng Ái Phương sử dụng đất tại thửa 120, bị ảnh hưởng với diện tích là 499,1m2 (dự án 20m vệt cây xanh là 183,4m2; dự án Câu lạc bộ biển Hội An là 315,7m2). Xét điều kiện thực tế sử dụng đất của hộ ông Phương tại thửa 120, liền kề với thửa đất 127 mà hộ ông Phương đang sử dụng, UBND thị xã, Công ty TNHH Blush Hội An (chủ đầu tư dự án Câu lạc bộ biển Hội An) thống nhất hỗ trợ giá bồi thường theo giá đất vườn ao liền kề, phần chênh lệch do Công ty chi trả (theo quy định hiện hành của UBND tỉnh: giá đất cây lâu năm là 100.000đ/m2, giá đất vườn ao liền kề là 1.062.500đ/m2, **tức phần chênh lệch bù vào vượt hơn 10 lần**).

Đồng thời, xét trường hợp của hộ ông Phương có diện tích đất thu hồi lớn (đất ở và đất khai hoang) qua nhiều dự án nên đã thống nhất bán cho hộ ông Đặng Ái Phương 02 lô đất tái định cư tại vị trí không quá 3.000.000đ/m2 theo diện tích quy hoạch phân lô (không quá 150m2/lô) và giá đất tại khu vực tái định cư (gia đình được ưu tiên chọn vị trí thuận lợi) mà hộ phải nộp bằng với giá đất ở được bồi thường 2.325.000đ/m2 (tức hộ chỉ nộp tiền theo đơn giá đất trong khu vực tái định cư là 2.325.000đ/m2, mặc dù giá trong khu tái định cư có thể là 3.000.000đ/m2), phần chênh lệch Công ty TNHH Blush Hội An hỗ trợ. Hoặc nếu hộ ông Phương không có nhu cầu mua đất trong khu tái định cư mà mua ở nơi khác thì chủ đầu tư cũng thống nhất hỗ trợ bù đủ 3.000.000đ/m2 đối với 300m2 đất ở mà ông mua nơi khác. Do đó, việc giải quyết bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Đặng Ái Phương là có sự ưu ái hơn so với các hộ khác trong cùng một khu vực.

Qua các lần UBND phường, UBMTTQVN phường Điện Ngọc, Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất Điện Bàn vận động, thuyết phục và UBND thị xã Điện Bàn , Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức đối thoại nhưng hộ ông Đặng Ái Phương vẫn không thống nhất với việc giải quyết bồi thường, hỗ trợ và không chấp hành quyết định thu hồi đất. Trên cơ sở chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Nam tại Công văn số 5046/UBND- KTTH ngày 13/10/2016, UBND thị xã Điện Bàn đã ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế đối với hộ ông Đặng Ái Phương là đúng quy định tại Điều 71 Luật Đất đai năm 2013.

Như vậy, ông Đặng Ái Phương khiếu nại việc thu hồi đất không vì mục đích phục vụ quốc phòng, an ninh quốc gia, lợi ích kinh tế, lợi ích công cộng theo quy định của Luật Đất đai 2013 và khiếu nại việc cưỡng chế thu hồi đất trái pháp luật là không đúng.

***2. Nội dung thứ 2:*** ***Khiếu nại việc thu hồi đất không đúng pháp luật tại Quyết định số 9924/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của UBND thị xã Điện Bàn.***

- Thực hiện Quyết định số 3519/QĐ-UBND ngày 30/9/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Câu lạc bộ biển Hội An tại phường Điện Ngọc và phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn. Các cơ quan chức năng đã triển khai các trình tự, thủ tục theo quy định và tiến hành thu hồi đất để thực hiện Dự án Câu lạc bộ biển Hội An.

- Quá trình điều tra, khảo sát, đo đạc, xác định diện tích đất, xác định ranh giới vùng dự án trên thực địa,…. Hội đồng xác định nguồn gốc đất do UBND phường Điện Ngọc thành lập đã xác định 04 hộ có đất khai hoang bị ảnh hưởng trong vùng dự án, tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 7, loại đất rừng trồng do UBND phường Điện Ngọc quản lý (sổ mục kê trang số 28, tờ bản đồ số 7 theo NĐ 64/CP) (Biên bản xét nguồn gốc đất ngày 12/4/2016), trong đó hộ ông Đặng Ái Phương sử dụng đất năm 1979. Cả 04 hộ đều được xác định là sử dụng đất trước ngày 01/7/2004, diện tích đất sử dụng không có trong sổ địa chính, không đăng ký kê khai và không ghi trong Giấy CNQSD đất. Kết quả xét nguồn gốc đất được niêm yết công khai tại Nhà Văn hóa khối phố Viêm Đông và trụ sở UBND phường Điện Ngọc. Trong 04 hộ nói trên thì có 02 hộ ảnh hưởng trong giai đoạn 1 (dự án được triển khai thực hiện qua nhiều giai đoạn), đó là: hộ ông Đặng Ái Phương và hộ ông Trần Bé. Căn cứ các quy định của pháp luật đất đai và đơn giá đất của UBND tỉnh Quảng Nam thì phần diện tích sử dụng của 02 hộ (không có trong Giấy CNQSD đất) đủ điều kiện để được bồi thường theo giá đất cây lâu năm (Hộ ông Trần Bé đã thống nhất nhận tiền đền bù và bàn giao mặt bằng). Sau khi hoàn chỉnh các thủ tục theo quy định, theo đề nghị của các cơ quan chức năng, ngày 21/10/2016, UBND thị xã Điện Bàn ban hành Quyết định số 9924/QĐ-UBND *thu hồi đất nông nghiệp do UBND phường Điện Ngọc quản lý, hộ ông Đặng Ái Phương khai hoang sử dụng bị ảnh hưởng dự án Câu lạc bộ biển Hội An, khối phố Viêm Đông, phường Điện Ngọc*.

Như vậy, kết quả kiểm tra, xác minh trên cho thấy hộ ông Đặng Ái Phương có sử dụng một phần diện tích tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 7, loại đất rừng trồng (do UBND phường Điện Ngọc quản lý) vào mục đích sản xuất nông nghiệp được cơ quan có thẩm quyền xác nhận sử dụng trước ngày 01/7/2004; đây là trường hợp sử dụng đất đủ điều kiện được bồi thường nên việc UBND thị xã ban hành Quyết định thu hồi đất số 9924/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 là đúng quy định pháp luật.

***3. Nội dung thứ 3: Khiếu nại việc thu hồi đất không đúng pháp luật tại Quyết định số 9926/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của UBND thị xã Điện Bàn.***

- Ngày 20/02/2013, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 603/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chung khu vực ven biển từ huyện Điện Bàn (nay là thị xã Điện Bàn) đến thành phố Hội An (tại mục d, khoản 7, Điều 1 Quyết định đã quy định vệt cây xanh dọc tuyến đường ĐT 603A phía Đông Bắc đường rộng 20m).

- Ngày 30/12/2015, Thường trực HĐND tỉnh Quảng Nam ban hành Công văn số 295/HĐND-TTHĐ về chủ trương bổ sung danh mục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất năm 2016 của thị xã Điện Bàn. Trước đó, vào ngày 30/9/2015 UBND tỉnh Quảng Nam cũng đã ban hành Quyết định số 3519/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Câu lạc bộ biển Hội An tại phường Điện Ngọc và phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

- Căn cứ khoản 3, Điều 62 Luật Đất đai năm 2013, các quyết định phê duyệt của UBND tỉnh Quảng Nam và theo đề nghị của Phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã, UBND phường Điện Ngọc, UBND phường Điện Dương. Ngày 15/01/2016, UBND thị xã Điện Bàn ban hành Thông báo số 32/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Câu lạc bộ biển Hội An tại phường Điện Ngọc và phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

- Thực hiện Thông báo thu hồi đất trên, Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Điện Bàn, Phòng Tài nguyên & Môi trường và UBND phường Điện Ngọc đã triển khai thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định để tiến hành thu hồi đất. Trong quá trình triển khai, các cơ quan phát hiện trường hợp của hộ ông Đặng Ái Phương đang ở và sử dụng thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7, diện tích 990m2(tại đường ĐT603A) nhưng Sổ mục kê, Đơn đăng ký quyền sử dụng đất và Giấy CNQSD đất của hộ ông Đặng Ái Phương ghi số thửa 102, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.052m2 (đất ở + đất vườn). Trong khi đó, hộ ông Đặng Thương (cha của ông Đặng Ái Phương) đang ở và sử dụng thửa đất 102, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.052m2 (tại đường ĐT603 đi 607), nhưng Sổ mục kê, Đơn đăng ký quyền sử dụng đất và Giấy CNQSD đất của hộ ông Đặng Thương ghi thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7, diện tích 990m2(đất ở + đất vườn).

- Để đảm bảo quyền lợi chính đáng của công dân, ngày 29/7/2016, tại khối phố Viêm Đông, phường Điện Ngọc đã tổ chức cuộc họp lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với **thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7**, diện tích 990m2(đất ở + đất vườn) của hộ ông Đặng Thương. Tại cuộc họp có sự tham dự của ông Đặng Ái Phương (con của ông Đặng Thương) đã thống nhất xác định: “*Ông Đặng Thương (đã chết) là cha đẻ của ông Đặng Ái Phương thực tế quản lý sử dụng từ năm 1976 đến nay và trên bản đồ 64/CP lập năm 1997 thửa đất số 102; tờ bản đồ số 07; mục đích sử dụng đất ở, đất vườn (ODT), địa chỉ thửa đất khối phố Viêm Đông- Điện Ngọc. Khi lập hồ sơ theo Nghị định 64/CP-NĐ, Tổ công tác của Sở Địa chính Quảng Nam đã lập hồ sơ làm sai lệch số thửa là 127 và đề nghị điều chỉnh sai lệch cho đúng vị trí thửa đất là 102; tờ bản đồ số 7”.* Sau cuộc họp, cán bộ địa chính phường đã hướng dẫn ông Đặng Ái Phương (khai thay ông Đặng Thương đã chết) làm đơn đăng ký biến động đất đai. Ngày 01/8/2016, UBND phường Điện Ngọc lập Tờ trình số 176/TTr-UBND gửi cơ quan có thẩm quyền đề nghị đính chính sai lệch số thửa đã ghi trong Giấy CNQSD đất của hộ ông Đặng Thương. Mặc dù đã thống nhất tại cuộc họp và có đơn đề nghị chỉnh lý nhưng ông Đặng Ái Phương **không cung cấp Giấy CNQSD đất** của hộ ông Đặng Thương và hộ ông Đặng Ái Phương nên các cơ quan chức năng không thể lập thủ tục chỉnh lý theo quy định.

Như vậy, mặc dù Giấy CNQSD đất của hộ ông Đặng Ái Phương ghi số thửa là 102 nhưng việc ông Đặng Ái Phương đang ở và sử dụng đất tại thửa số 127 từ năm 1979 đến nay là đúng thực tế, đã được ông Phương, nhân dân khu dân cư (những người tham gia thực hiện cấp giấy chứng nhận lần đầu của Khu vực Hợp tác xã NN III Điện Ngọc) và UBND phường Điện Ngọc xác nhận. Ngoài ra vào năm 2005, khi thực hiện dự án đường Du lịch ven biển Cẩm An - Điện Dương - Điện Ngọc (theo Quyết định số 4556/QĐ-UBND ngày 12/12/2005 của UBND tỉnh Quảng Nam) thì hộ ông Đặng Ái Phương cũng đã nhận tiền đền bù đối với phần diện tích đất bị ảnh hưởng ngay tại thửa đất số 127 ông đang ở và sử dụng mà không có ý kiến gì.

Tại khoản 1, Điều 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thủ tục đính chính Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp: *“Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót thì thông báo cho người sử dụng đất biết và yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính”*.

Theo quy định trên thì sau khi phát hiện Giấy CNQSD đất của hộ ông Đặng Ái Phương có sai sót thì các cơ quan có thẩm quyền phải kịp thời thông báo cho hộ ông Đặng Ái Phương biết để liên hệ đính chính lại GCN cho đúng đối tượng thực tế đang sử dụng đất. Trong khi đó, các cơ quan có thẩm quyền đã phát hiện và hướng dẫn hộ ông Đặng Ái Phương (khai thay ông Đặng Thương) làm đơn đăng ký biến động đất đai vào ngày 01/8/2016 gửi phòng Tài nguyên - Môi trường và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Điện Bàn nhưng các cơ quan chuyên môn nói trên không kịp thời thông báo cho hộ ông Đặng Ái Phương biết để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy CNQSD đất cho đúng với thực tế thửa đất hộ ông đang sử dụng, dẫn đến việc UBND thị xã Điện Bàn ban hành quyết định thu hồi đất của hộ ông Đặng Ái Phương **trong khi Giấy CNQSD đất chưa được điều chỉnh** đúng với số thửa đất đang sử dụng. Vấn đề này, UBND thị xã sẽ kiểm điểm nghiêm túc trách nhiệm của các đơn vị liên quan. Để khắc phục thiếu sót trên, ngày 24/3/2017, UBND thị xã ban hành Quyết định số 8448/QĐ-UBND *về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 9926/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của UBND thị xã;* việc ban hành Quyết định số 8448/QĐ-UBND nêu trên vẫn không làm thay đổi đối tượng bị thu hồi đất, diện tích, vị trí, loại đất thu hồi.

Như vậy, việc UBND thị xã ban hành Quyết định thu hồi đất số 9926/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 là đúng đối tượng, đúng diện tích và hiện trạng thực tế thửa đất hộ ông Đặng Ái Phương đang sử dụng. Ngoài ra, các chế độ, chính sách, thủ tục về xác định nguồn gốc đất, về giá bồi thường đã được các cơ quan chức năng và các đơn vị liên quan thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật và việc hỗ trợ ngoài chính sách của đơn vị đầu tư là phù hợp, có lý, có tình, đảm bảo quyền lợi cho hộ ông Đặng Ái Phương.

Từ những cơ sở trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Không chấp nhận các nội dung khiếu nại của ông Đặng Ái Phương, trú tại khối phố Viêm Đông, phường Điện Ngọc (Khiếu nại việc thu hồi đất không vì mục đích phục vụ quốc phòng, an ninh quốc gia, lợi ích kinh tế, lợi ích công cộng theo quy định của Luật Đất đai 2013; khiếu nại việc thu hồi đất không đúng pháp luật tại Quyết định số 9924/QĐ-UBND ngày 21/10/2016, Quyết định số 9926/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của UBND thị xã và việc cưỡng chế thu hồi đất trái pháp luật).

**Điều 2.** Trong thời hạn theo Luật định, kể từ ngày nhận Quyết định này, nếu không đồng ý với việc giải quyết thì ông Đặng Ái Phương có quyền khiếu nại, khởi kiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 3:** Chánh Văn phòng HĐND & UBND thị xã, Chánh Thanh tra thị xã, Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường, Giám đốc Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất Điện Bàn, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Điện Bàn, Chủ tịch UBND phường Điện Ngọc, Thủ trưởng các ngành liên quan và ông Đặng Ái Phương căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

***Nơi nhận:*** **CHỦ TỊCH**

- Như Điều 3;

- Cục chống tham nhũng-TTCP (b/c);

- HĐND, UBND tỉnh Quảng Nam (b/c);

- Sở TN-MT, Thanh tra tỉnh; (Đã ký)

- Trụ sở Tiếp công dân tỉnh;

- Chủ tịch, các PCT UBND thị xã;

- HĐND, UBMTTQVN phường Điện Ngọc; **Trần Úc**

- C,PVP;

- Lưu: VT, c.Thuận.