

Số: 2473/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 03 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Cao Văn Quang
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ 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 Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 25/4/2025 của ông Cao Văn Quang, địa chỉ: Tổ 22, khu phố Vườn Dừa, phường Phước Tân (số điện thoại 0979509496);

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 10/BC-TT ngày 16/7/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và Công văn số 652/TT-NV1 ngày 28/8/2025 về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của ông Cao Văn Quang, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 25/4/2025 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh với ông Cao Văn Quang tại Biên bản ngày 20/5/2025, thể hiện:

Ông Cao Văn Quang không đồng ý Quyết định số 1371/QĐ-UBND ngày 29/3/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà giải quyết khiếu nại lần đầu của ông đối với Quyết định số 2412/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND thành phố Biên Hoà về việc bồi thường, hỗ trợ đối với ông Cao Văn Quang do thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hoà – Vũng Tàu giai đoạn 1 - đoạn qua thành phố Biên Hoà. Ông Quang tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung: Không đồng ý bồi thường diện tích 100,3m² đất thuộc một phần thửa đất số 97, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân, mục đích là đất nông nghiệp với giá 2.964.000 đồng/m², đề nghị bồi thường đất với mục đích là đất ở, vì công dân cho rằng nhà và tài sản trên đất do em của ông là bà Cao Thị Hằng tạo lập từ năm 2001.

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

Ngày 29/3/2025, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà ký ban hành Quyết định số 1371/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Cao Văn Quang, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của ông Cao Văn Quang.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu giai đoạn 1 đoạn qua thành phố Biên Hòa, UBND thành phố Biên Hòa có Thông báo số 637/TB-UBND ngày 19/4/2023 thu hồi diện tích 181m² đất thuộc thửa số 97, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân của ông Cao Văn Quang.

Ngày 15/7/2024, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 2412/QĐ-UBND phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Cao Văn Quang với số tiền 2.718.645.430 đồng, bao gồm: Bồi thường đất, bồi thường hỗ trợ nhà vật kiến trúc tài sản khác, chính sách hỗ trợ và thưởng di dời, trong đó bồi thường diện tích 100,3m² đất theo giá đất nông nghiệp với đơn giá 2.964.000 đồng/m².

Ngày 27/10/2023, Ban quản lý dự án bồi thường giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư tỉnh chủ trì phối hợp với UBND phường Phước Tân và các đơn vị có liên quan tiến hành lập biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Cao Văn Quang, theo đó hộ ông Cao Văn Quang bị thu hồi diện tích 181m² đất thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân, trên đất có nhà ở bị giải tỏa diện tích 23,65m² kết cấu cấp 4 hạng 1; nhà diện tích 51,66m² kết cấu cấp 3 hạng 1 (tầng trệt), diện tích 51,66m² kết cấu cấp 3 hạng 1 (tầng lầu); nhà diện tích 71,12m² kết cấu cấp 4 hạng 2 và một số công trình vật kiến trúc trên đất.

Theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất số 107/UBND ngày 13/12/2023 của UBND phường Phước Tân, thể hiện: Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân có diện tích thu hồi 181m², do ông Cao Văn Quang sử dụng được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 153752 ngày 19/6/2019, trong đó diện tích được cấp 80,7m², diện tích không được cấp 100,3m², mục đích sử dụng là đất ở đô thị, diện tích đất bị thu hồi 181m², loại đất bị thu hồi là đất ở đô thị, hiện ông Quang sử dụng ổn định không tranh chấp. Nguồn gốc nhà và tài sản vật kiến trúc do bà Cao Thị Hằng tự tạo lập năm 2001, thời điểm tạo lập không bị lập biên bản xử lý vi phạm hành chính, bà Hằng sử dụng nhà đến năm 2019 tặng cho ông Cao Văn Quang, hiện ông Quang sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp.

Theo báo cáo thuyết minh và bản đồ chuyên đề do Trung tâm Nghiên cứu chuyển giao Kỹ thuật đất phân lập ban hành kèm theo Quyết định số 44/QĐ.CT.UBH ngày 09/01/2002 của Chủ tịch UBND huyện Long Thành, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 57 nằm trong quy hoạch sử dụng đất tại xã Phước Tân thời kỳ 2000 – 2010.

Theo hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Cao Thị Hằng kê khai đăng ký đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân năm 2007 thể hiện: UBND xã Phước Tân xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Bà Nguyễn Thị Bé sử dụng đất nông nghiệp trước năm 2003, đến ngày 19/8/2003 sang cho bà Cao Thị Hằng (giấy tay). Nhà xây dựng tháng 10/2003, loại nhà cấp 4. Như vậy nguồn gốc đất bà Hằng nhận chuyển

nhượng là đất nông nghiệp. Ngày 08/11/2013, UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị Hằng đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân, theo đó “*diện tích được cấp là 80,7m², diện tích không được cấp là 100,3m²*”. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Hằng không khiếu nại hay kiến nghị phản ánh liên quan đến loại đất được cấp. Đề ngày 16/01/2017, bà Hằng tặng cho ông Cao Văn Quang được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hòa xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Cao Văn Quang không khiếu nại hay kiến nghị phản ánh liên quan đến loại đất được cấp.

Ngày 21/3/2025, ông Vũ Quốc Thái – Phó Chủ tịch UBND thành phố chủ trì cuộc họp với sự tham dự của đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất, Phòng Tài chính – Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị, Thanh tra thành phố, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hòa và UBND phường Phước Tân; sau khi nghe các cơ quan, đơn vị có liên quan báo cáo về việc xác định loại đất liên quan đến việc bồi thường cho các hộ dân khu vực đường Võ Nguyên Giáp tại Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, chủ trì buổi họp giao UBND phường Phước Tân có văn bản xác nhận chính xác thời điểm xây dựng nhà ở là trước hay sau ngày 09/01/2002 (thời điểm có quy hoạch xã Phước Tân) để làm cơ sở bồi thường theo quy định.

Ngày 28/3/2025, UBND phường Phước Tân có Công văn số 391/UBND xác định thời điểm xây dựng nhà của ông Cao Văn Quang tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 57, thể hiện: Nhà do bà Cao Thị Hằng xây dựng thời điểm tháng 10/2003 (căn cứ theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Cao Thị Hằng ngày 20/10/2007 và xác nhận của UBND xã Phước Tân ngày 09/9/2013).

Căn cứ khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013 “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn



hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này;

c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều này”.

Như vậy, nhà và vật kiến trúc của ông Cao Văn Quang đang sử dụng (do bà Cao Thị Hằng tạo lập từ năm 2003), sau thời điểm quy hoạch chi tiết được Chủ tịch UBND huyện Long Thành phê duyệt tại Quyết định số 44/QĐ.CT.UBH ngày 09/01/2002, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 2412/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường diện tích 100,3m² đất thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân cho ông Cao Văn Quang theo giá đất nông nghiệp là đúng quy định pháp luật.

IV. Kết quả đối thoại

Căn cứ kết quả đối thoại với ông Cao Văn Quang vào ngày 21/8/2025, thể hiện:

- Ông Cao Văn Quang không đồng ý bồi thường diện tích 100,3m² đất thuộc một phần thửa đất số 97, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân, mục đích là đất nông nghiệp với giá 2.964.000 đồng/m², đề nghị bồi thường đất với mục đích là đất ở, vì công dân cho rằng nhà và tài sản trên đất do em của ông là do bà Cao Thị Hằng tạo lập từ năm 2001.

- Qua ý kiến của người khiếu nại, người bị khiếu nại và ý kiến của các thành phần tham dự cuộc họp đối thoại, Chánh Thanh tra tỉnh Võ Thị Xuân Đào – Người được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền chủ trì đối thoại kết luận: Thống nhất kết quả xác minh đơn khiếu nại tại Báo cáo số 10/BC-TT ngày 16/7/2025 của Thanh tra tỉnh; nội dung ông Quang khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 100,3m² đất thuộc một phần thửa đất số 97, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân là đất ở đô thị, là không có cơ sở xem xét.

V. Kết luận

Căn cứ khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013, do các căn nhà trên thửa đất số 97, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân được xây dựng từ năm 2003, sau thời điểm quy hoạch chi tiết được UBND huyện Long Thành phê duyệt tại Quyết định số 44/QĐ.CT.UBH ngày 09/01/2002, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 2412/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường,

hỗ trợ cho ông Cao Văn Quang diện tích 100,3m² đất theo giá đất nông nghiệp là đúng quy định pháp luật.

Nội dung ông Cao Văn Quang khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 100,3m² đất thuộc một phần thửa đất số 97, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân là đất ở đô thị, là không có cơ sở xem xét.

Quyết định số 1371/QĐ-UBND ngày 29/3/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại lần đầu của ông Cao Văn Quang là đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 1371/QĐ-UBND ngày 29/3/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Cao Văn Quang là đúng.

2. Yêu cầu ông Cao Văn Quang, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định số 2412/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Cao Văn Quang.

Điều 2. Quyết định này được gửi đến ông Cao Văn Quang qua đường bưu chính, niêm yết công khai tại Trụ sở Tiếp công dân tỉnh theo quy định tại Điều 41 Luật Khiếu nại năm 2011.

Điều 3. Trong thời hạn 01 năm kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại này, nếu không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại, ông Cao Văn Quang có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Trưởng Ban Tiếp công dân tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND phường Phước Tân, ông Cao Văn Quang và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Ban TCD Trung ương (tại Hà Nội và KV phía Nam);
- Cục III Thanh tra Chính phủ;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh, Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh, PCVP phụ trách TCD;
- Lưu: VT, NC, BTCD.

TTH.QĐ.2025



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Trường Sơn