

Số: 1820 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 23 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Mơ
(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 05/4/2025 của bà Trần Thị Mơ, địa chỉ: 1544A, khu phố Vườn Dừa, phường Phước Tân (số điện thoại 0984584962);

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 175/BC-TT ngày 29/6/2025 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 bà Trần Thị Mơ, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 05/4/2025 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh với ông Trần Xuân Phương (người được bà Trần Thị Mơ ủy quyền) tại Biên bản ngày 13/5/2025, thể hiện:

Bà Trần Thị Mơ không đồng ý Quyết định số 1350/QĐ-UBND ngày 29/3/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà giải quyết khiếu nại lần đầu của bà đối với Quyết định số 5074/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND thành phố Biên Hoà về việc bồi thường, hỗ trợ đối với bà Trần Thị Mơ do thu hồi đất để 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. Bà Mơ tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung:

- Đề nghị bồi thường đất theo Luật Đất đai năm 2024 và bồi thường tương đương giá đất của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (công dân không nêu đơn giá cụ thể).
- Đề nghị bồi thường nhà theo Luật Đất đai năm 2024 và bồi thường tương đương giá của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (công dân không nêu đơn giá cụ thể).
- Đề nghị bồi thường diện tích 122,4m² đất bị thu hồi là đất ở tại đô thị.

Theo công dân, giá bồi thường đất và nhà như trên không hợp lý do cùng một dự án, cùng một tuyến đường nhưng giá bồi thường của tỉnh Đồng Nai lại thấp hơn giá bồi thường nhà và đất của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Thửa đất trên bà

Mơ làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt năm 2007 và làm đầy đủ thủ tục nhưng đến nay cơ quan nhà nước vẫn chưa cấp giấy chứng nhận cho bà Mơ. Do đó, công dân đề nghị bồi thường diện tích 122,4m² đất bị thu hồi là đất ở tại đô thị.

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 Hòa ký ban hành Quyết định số 1350/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Trần Thị Mơ, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của bà Trần Thị Mơ.

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 601/TB-UBND ngày 19/4/2023 thu hồi diện tích 122,4m² thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 56 phường Phước Tân của bà Trần Thị Mơ.

Ngày 28/10/2024, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 5074/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Trần Thị Mơ để thực hiện dự án, với tổng số tiền 828.002.214 đồng, trong đó bao gồm bồi thường về đất, bồi thường hỗ trợ nhà, công trình, vật kiến trúc, cây trồng và bồi thường, hỗ trợ tài sản khác.

- Đối với nội dung đề nghị bồi thường đất theo Luật Đất đai năm 2024 và bồi thường tương đương giá của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Việc UBND thành phố Biên Hòa bồi thường, hỗ trợ đất cho hộ bà Trần Thị Mơ đã được thực hiện theo trình tự, thủ tục của Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên, đối với giá bồi thường, do phương án giá đất đã lập và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa có Tờ trình số 304/TTr-PTNMT ngày 24/11/2023, đã được UBND thành phố Biên Hòa ban hành quyết định phê duyệt giá cụ thể tại Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 (thực hiện việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể theo Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của UBND tỉnh).

Căn cứ khoản 3 Điều 257 Luật đất đai năm 2024: “*Trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình mà không áp dụng quy định của Luật này*”.

Theo Giấy xác nhận số 400A/UBND ngày 27/6/2024 của UBND phường Phước Tân, thể hiện: Nguồn gốc đất do ông Lê Văn Nhàn khai phá sử dụng trước năm 1975, đến ngày 05/02/1986 ông Nhàn chuyển nhượng cho ông Trần Minh Châu (bằng giấy tay). Đến năm 2000, ông Châu tặng cho bà Trần Thị Mơ sử dụng. Năm 2007, bà Mơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dạng hồ sơ đồng loạt đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 56 (mới), diện tích 172m² và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai cấp biên nhận hồ sơ số 4649/VPĐK-QSĐĐ ngày 12/6/2007. Thửa đất theo thực tế có diện tích

128,4m², diện tích giảm 43,6m² so với hồ sơ đăng ký năm 2007, gồm giảm 43,8m² do Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án đường Quốc lộ 1A – tuyến tránh thành phố Biên Hoà và tăng 0,2m² do sai số trong quá trình đo đạc. Diện tích đất bị thu hồi là 122,4m², loại đất bị thu hồi theo bản đồ địa chính là đất ODT. Tuy nhiên, năm 2011 khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Quốc lộ 1A – tuyến tránh thành phố Biên Hoà đã xác định loại đất thu hồi đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 56 là đất LNK. Do đó, UBND phường Phước Tân đề xuất thu hồi với mục đích là đất nông nghiệp (CLN).

Theo Công văn số 6752/VPĐK.BH-TTTLT ngày 22/9/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hoà, thể hiện: Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 56 phường Phước Tân thuộc vị trí 1 đường Võ Nguyên Giáp, đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3.

Căn cứ giá đất cụ thể được UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt tại Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24/11/2023, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 5074 QĐ-UBND ngày 28/10/2024 bồi thường, hỗ trợ diện tích 122,4m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 1 đường Võ Nguyên Giáp với đơn giá 3.289.500 đồng/m² cho bà Trần Thị Mơ là đúng quy định pháp luật.

- Đối với nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường giá nhà theo Luật Đất đai 2024 và bồi thường tương đương giá của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Theo Biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ngày 24/11/2023 của Ban Quản lý dự án Bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư tỉnh phối hợp với UBND phường Phước Tân và các đơn vị có liên quan, tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 56 phường Phước Tân (biên bản có chữ ký của bà Trần Thị Mơ), thể hiện: Nhà có diện tích 63,5m² được xác định là nhà C4H2 (kết cấu mái tôn, nền gạch ceramic, khung sắt).

Theo Giấy xác nhận số 400A/UBND ngày 27/6/2024 của UBND phường Phước Tân, thể hiện: Nguồn gốc tài sản, vật kiến trúc do bà Trần Thị Mơ tự tạo lập năm 2005 trên đất nông nghiệp. Thời điểm tạo lập không bị lập biên bản xử lý vi phạm hành chính.

Căn cứ Phụ lục 1 - Đơn giá xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 của UBND tỉnh, nhà cấp 4 hạng 2 (C4H2) có đơn giá 3.925.000 đồng/m² và căn cứ Quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh, tại điểm b khoản 3 Điều 6 quy định bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất: “b) Đối với nhà ở, vật kiến trúc xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước thời điểm Nhà nước công bố Thông báo thu hồi đất và không bị xử phạt hành chính trong lĩnh vực xây dựng, đất đai thì được bồi thường, hỗ trợ như sau: ...Hỗ trợ 80% giá trị nhà ở, vật kiến trúc đối với trường hợp xây dựng trên đất khác”, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 5074 QĐ-UBND ngày 28/10/2024



phê duyệt hỗ trợ bằng 80% đơn giá nhà C4H2 (đơn giá 3.925.000 đồng/m²) là đúng quy định pháp luật.

- Đối với nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường 122,4m² đất bị thu hồi là đất ở tại đô thị:

Theo Giấy xác nhận số 400A/UBND ngày 27/6/2024 của UBND phường Phước Tân, hộ bà Trần Thị Mơ sử dụng đất có nhà ở từ năm 2005.

Căn cứ khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, quy định: *“Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau: 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...”*, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 5074/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 bồi thường diện tích 122,4m² đất nông nghiệp cho bà Mơ là đúng quy định pháp luật.

IV. Kết quả đối thoại

Căn cứ kết quả đối thoại với ông Trần Xuân Phương - người được bà Trần Thị Mơ ủy quyền tham dự vào ngày 21/8/2025, thể hiện:

- Bà Trần Thị Mơ đề nghị bồi thường đất theo Luật Đất đai năm 2024 và bồi thường tương đương giá đất của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đề nghị bồi thường nhà theo Luật Đất đai năm 2024 và bồi thường tương đương giá của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đề nghị bồi thường diện tích 122,4m² đất bị thu hồi là đất ở tại đô thị.

- 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 175/BC-TT ngày 29/6/2025 của Thanh tra tỉnh; nội dung bà Mơ đề nghị bồi thường đất theo Luật Đất đai năm 2024 và bồi thường tương đương giá đất của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đề nghị bồi thường nhà theo Luật Đất đai năm 2024 và bồi thường tương đương giá của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đề nghị bồi thường diện tích 122,4m² đất bị thu hồi là đất ở tại đô thị là không có cơ sở xem xét.

V. Kết luận

- *Đối với nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường giá đất theo Luật Đất đai 2024 và bồi thường tương đương giá đất của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:*

Căn cứ khoản 3 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, căn cứ Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 5074/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 bồi thường, hỗ trợ diện tích 122,4m² đất cho hộ bà Trần Thị Mơ theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 1 đường Võ Nguyên Giáp với đơn giá 3.289.500 đồng/m² là đúng quy định.

Nội dung bà Trần Thị Mơ khiếu nại đề nghị bồi thường giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 và bồi thường tương đương giá đất của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là không có cơ sở xem xét.

- *Đối với nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường giá nhà theo Luật Đất đai 2024 và bồi thường tương đương giá của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:*

Căn cứ Phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 của UBND tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; căn cứ điểm a khoản 3 Điều 6 Quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh; trường hợp nhà của bà Trần Thị Mơ được xây dựng năm 2005 trên đất nông nghiệp, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 5074/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 hỗ trợ nhà bằng 80% đơn giá nhà C4H2 cho bà Trần Thị Mơ là đúng quy định pháp luật.

Nội dung bà Trần Thị Mơ khiếu nại đề nghị bồi thường giá nhà theo Luật Đất đai 2024 và bồi thường tương đương giá của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là không có cơ sở xem xét.

- *Đối với nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường 122,4m² đất bị thu hồi là đất ở tại đô thị:*

Căn cứ khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; căn cứ theo Giấy xác nhận số 400A/UBND ngày 27/6/2024 của UBND phường Phước Tân, hộ bà Trần Thị Mơ sử dụng đất có nhà ở từ năm 2005, không đủ điều kiện xác định là đất ở, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 5074/QĐ-

UBND ngày 28/10/2024 bồi thường diện tích 122,4m² đất nông nghiệp cho bà Trần Thị Mơ là đúng quy định pháp luật.

Nội dung bà Trần Thị Mơ khiếu nại đề nghị bồi thường đất bị thu hồi là đất ở tại đô thị là không có cơ sở xem xét.

Quyết định số 1350/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 bà Trần Thị Mơ 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 1350/QĐ-UBND ngày 29/3/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Trần Thị Mơ là đúng.

2. Yêu cầu bà Trần Thị Mơ, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định số 5074/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Trần Thị Mơ.

Điều 2. Quyết định này được gửi đến bà Trần Thị Mơ 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, bà Trần Thị Mơ 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, bà Trần Thị Mơ 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