

Số: 1861/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 24 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thu Trang
(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 13/6/2025 của bà Nguyễn Thị Thu Trang, địa chỉ: 7/2, khu phố 1, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa nay là phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai (số điện thoại 0917476050);

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 46/BC-TT ngày 20/8/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và Công văn số 929/TT-NV1 ngày 22/9/2025 về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của bà Nguyễn Thị Thu Trang, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 13/6/2025 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh tại Biên bản ngày 23/7/2025, thể hiện:

Bà Nguyễn Thị Thu Trang không đồng ý Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết khiếu nại lần đầu của bà đối với Quyết định 7911/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ đối với bà Nguyễn Thị Thu Trang do thu hồi đất để thực hiện Dự án Đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toản, thành phố Biên Hòa (đoạn qua phường Thống Nhất, phường Tân Mai, phường An Bình). Bà Trang tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung:

- Không đồng ý bồi thường đất diện tích là 122,5m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 5 phường An Bình; đề nghị bồi thường đúng diện tích thực tế là 165m² vì bà Trang cho rằng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05 phường An Bình có diện tích thực tế là 165m².

- Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp, đề nghị bồi thường đất ở đô thị vì bà Trang cho rằng theo khoản 2 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ và hạn mức giao đất ở được quy định tại khoản 1



Điều 3 Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 25/9/2024 của UBND tỉnh là không quá 200m², thửa đất số 10 tờ bản đồ số 5 của bà Trang có diện tích 165m² nhỏ hơn hạn mức giao đất ở của chính quyền địa phương, nên diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất. Điểm a khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ. Biên lai nộp thuế đất phi nông nghiệp ngày 28/4/2022, thời gian nộp thuế từ năm 2019 đến năm 2022 với số tiền là 5.880.000 đồng.

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

Ngày 29/5/2025, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ký ban hành Quyết định số 3114/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị Thu Trang, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thu Trang.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Ngày 01/3/2021, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Thông báo số 242/TB-UBND về việc thu hồi đất, dự kiến thu hồi diện tích 122,5m² đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 5, phường An Bình, loại đất: Nông nghiệp.

Ngày 22/3/2021, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa chủ trì, phối hợp với UBND phường An Bình và các đơn vị liên quan tiến hành kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. Tại buổi làm việc ghi nhận: Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 5, diện tích 122,5m²; hiện trạng sử dụng trên đất có nhà và vật kiến trúc. Bà Trang ký xác nhận và có ý kiến đề nghị đo đạc lại diện tích đất thực tế của bà hiện đang sử dụng.

Ngày 20/6/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa chủ trì, phối hợp với UBND phường An Bình và các đơn vị liên quan kiểm tra hiện trạng tại thửa số 10, tờ bản đồ số 5 phường An Bình; biên bản làm việc thể hiện: Diện tích nhà lớn hơn phần diện tích thửa đất (phần diện tích nhà xây dựng có lấn đường giao thông công cộng).

Ngày 04/9/2024, UBND phường An Bình tiến hành lấy ý kiến của Khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của bà Trang. Đến ngày 05/9/2024, UBND phường An Bình có Giấy xác nhận số 08/GXN về xác nhận nguồn gốc đất, nhà và vật kiến trúc đối với thửa số 10, tờ bản đồ số 5 phường An Bình của bà Trang. Ngày 01/10/2024, UBND phường An Bình có Công văn số 743/UBND bổ sung nguồn gốc nhà của bà Trang, trong đó thể hiện: Có 01 phần diện tích nhà coi như lấn đường giao thông; không có giấy phép xây dựng, không bị phạt vi phạm hành chính.

Ngày 31/12/2024, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 7911/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Trang để thực hiện Dự án với tổng diện tích là 122,5m² đất nông nghiệp.

- Đối với nội dung khiếu nại không đồng ý bồi thường đất diện tích là 122,5m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 5, phường An Bình; đề nghị bồi thường đúng diện tích thực tế là 165m²:

Nguồn gốc đất, nhà và vật kiến trúc: Theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trang, Giấy xác nhận số 08/GXN ngày 05/9/2024 và Công văn số 743/UBND ngày 01/10/2024 của UBND phường An Bình về việc xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05 của bà Trang thể hiện: Năm 2000, bà Nguyễn Thị Chấn chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Bông diện tích $122,5\text{m}^2$ đất sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp (cây lâu năm), đã được UBND thành phố Biên Hòa xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2001. Ngày 07/6/2002, bà Nguyễn Thị Bông được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 291606 với diện tích là $122,5\text{m}^2$ sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp, vị trí đất nằm trong quy hoạch mở đường, phải giữ nguyên hiện trạng và chấp hành các quy định chung khi Nhà nước thực hiện quy hoạch. Ngày 11/8/2012, bà Bông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trang được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cập nhật, chỉnh lý tại trang 4. Đến ngày 08/8/2017, bà Trang được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 731077 với diện tích là $122,5\text{m}^2$ đất nông nghiệp. Bà Trang sử dụng đất từ đó tới nay ổn định, không có tranh chấp; nhà do bà Bông tự xây dựng nhà năm 1999. Năm 2012, bà Trang sửa chữa, coi nói lại nhà có một phần diện tích nhà xây dựng lấn đường giao thông, không có giấy phép xây dựng, không bị phạt vi phạm hành chính.

Ngày 12/8/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tiến hành kiểm tra, đo đạc thực tế thửa đất do bà Trang đang sử dụng. Kết quả đo đạc được thể hiện tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 6951/2025, tổng diện tích đất bà Trang đang sử dụng là $165,1\text{m}^2$ với thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 5, phường An Bình (nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 291 phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai) diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $122,5\text{m}^2$; trong đó: Bà Trang hiện đang sử dụng là $119,0\text{m}^2$ và người khác sử dụng đất của bà Trang là $3,5\text{m}^2$; diện tích sử dụng chồng lấn thửa đất số 11 (thửa đất liền kề) là $1,1\text{m}^2$ đã được thu hồi đất theo Quyết định số 3243/QĐ-UBND ngày 15/11/2021 của UBND thành phố Biên Hòa; diện tích sử dụng chồng lấn thửa đất số 9 (thửa đất liền kề) là $10,3\text{m}^2$ đã được thu hồi đất theo Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND thành phố Biên Hòa; diện tích sử dụng lấn chiếm đường giao thông là $34,7\text{m}^2$ (không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Căn cứ hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất của bà Trang đã được các cơ quan có thẩm quyền thẩm tra, xác nhận và phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 6951/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện ngày 13/8/2025, nhận thấy có sự chênh lệch giữa diện tích đất thực tế bà Trang đang sử dụng lớn hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $42,6\text{m}^2$ ($165,1\text{m}^2$ so với $122,5\text{m}^2$). Tuy nhiên, diện tích $42,6\text{m}^2$ không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất do bà Trang lấn chiếm đường giao thông công cộng và chồng lấn sang các thửa đất liền kề. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai 2024 quy định về điều kiện được bồi

thường về đất khi "Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất"; theo quy định này, UBND thành phố Biên Hòa căn cứ theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 731077 ngày 08/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Trang để xác định diện tích đất thu hồi và bồi thường, hỗ trợ là 122,5m² (đất do bà Nguyễn Thị Bông chuyển nhượng, không phải đất do bà Trang khai hoang).

- Đối với nội dung khiếu nại không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp, đề nghị bồi thường đất ở đô thị:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc xác định loại đất dựa trên "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất"; theo quy định này, UBND thành phố Biên Hòa đã xác định loại đất theo đúng thông tin ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Trang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp số CI 731077 ngày 08/8/2017 ghi rõ mục đích sử dụng đất nông nghiệp.

Liên quan đến việc bà Trang cho rằng đã nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2019 đến năm 2022 theo biên lai thu thuế ngày 28/4/2022: Thuế Cơ sở 3 tỉnh Đồng Nai đã có Công văn số 2527/TCS3-QLTK ngày 01/8/2025; trong đó khẳng định: Thu thuế đối với bà Trang được thực hiện trên cơ sở tờ khai được người nộp thuế khai trên tờ khai thuế và diện tích đất phi nông nghiệp thực tế sử dụng; việc thu thuế phi nông nghiệp của hộ bà Trang đảm bảo đúng quy định pháp luật và việc nộp thuế phi nông nghiệp này không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người nộp thuế đối với diện tích đất phi nông nghiệp lấn chiếm. Đồng thời, tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ; điểm a khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ và khoản 1 Điều 3 Quyết định số 42/2024/QĐ UBND ngày 25/09/2024 của UBND tỉnh quy định về hạn mức giao đất ở khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hình thức bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi hết đất ở, không phải quy định về xác định loại đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 7911/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 bồi thường, hỗ trợ diện tích 122,5m² đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05 phường An Bình là đất nông nghiệp cho bà Nguyễn Thị Thu Trang là đúng quy định pháp luật.

IV. Kết quả đối thoại

Căn cứ kết quả đối thoại với bà Nguyễn Thị Thu Trang vào ngày 12/9/2025, thể hiện:

- Bà Nguyễn Thị Thu Trang đề nghị bồi thường thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05 phường An Bình đúng diện tích thực tế là $165m^2$ và đề nghị bồi thường là đất ở 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 và hướng đề xuất, kiến nghị giải quyết của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 46/BC-TT ngày 20/8/2025; nội dung bà Trang đề nghị bồi thường thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05 phường An Bình đúng diện tích thực tế là $165m^2$ và đề nghị bồi thường là đất ở đô thị, là không có cơ sở xem xét.

V. Kết luận

- Đối với nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đúng diện tích thực tế là $165m^2$:

Căn cứ hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy xác nhận số 08/GXN ngày 05/9/2024 và Công văn số 743/UBND ngày 01/10/2024 của UBND phường An Bình về nguồn gốc đất, nhà của bà Trang và Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 6951/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện ngày 13/8/2025 thì diện tích đất thực tế bà Trang đang sử dụng lớn hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $42,6m^2$. Phần diện tích đất chênh lệch này không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2024 do bà Trang lấn chiếm đường giao thông công cộng và chồng lấn sang các thửa đất liền kề đã được UBND thành phố Biên Hòa thu hồi năm 2021 và năm 2022.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 7911/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 bồi thường, hỗ trợ diện tích $122,5m^2$ đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05 phường An Bình cho bà Nguyễn Thị Thu Trang là đúng quy định.

Nội dung bà Nguyễn Thị Thu Trang khiếu nại đề nghị bồi thường theo diện tích thực tế là $165m^2$, là không có cơ sở xem xét.

- Đối với nội dung khiếu nại không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp, đề nghị bồi thường đất ở đô thị:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để xác định loại đất là đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2024, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 7911/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 bồi thường, hỗ trợ diện tích $122,5m^2$ đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05 phường An Bình là đất nông nghiệp cho bà Nguyễn Thị Thu Trang là đúng quy định.

Nội dung bà Nguyễn Thị Thu Trang khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích $122,5m^2$ đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05 phường An Bình là đất ở đô thị, là không có cơ sở xem xét.



Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị Thu Trang 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 3114/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị Thu Trang là đúng.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu Trang, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định số 7911/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Thu Trang.

Điều 2. Quyết định này được gửi đến bà Nguyễn Thị Thu Trang 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 Nguyễn Thị Thu Trang 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 Trảng Biên, bà Nguyễn Thị Thu Trang 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