

Số: 1640/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 24 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Lưu Ngọc Mừng
(lần hai)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 24/6/2025 của bà Lưu Ngọc Mừng, địa chỉ: 92A, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, nay là khu phố Vinh Thạnh, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai (số điện thoại: 0903015460);

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 73/BC-TT ngày 11/9/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại, Báo cáo số 44/BC-TT ngày 04/3/2026 về kết quả xác minh bổ sung liên quan đến nội dung khiếu nại và Công văn số 992/TT-NV1 ngày 20/3/2026 về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của bà Lưu Ngọc Mừng, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 24/6/2025 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh với bà Lưu Ngọc Mừng tại Biên bản ngày 17/7/2025, thể hiện:

Bà Lưu Ngọc Mừng không đồng ý với Quyết định số 3113/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 số 7576/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ đối với cho bà Lưu Ngọc Mừng 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).

Bà Mừng tiếp tục khiếu nại lần hai lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung yêu cầu bồi thường thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 (phường Thống Nhất cũ, nay là tờ bản đồ số 210 phường Trán Biên) theo giá đất vị trí 2 đường N1 Khu dân cư D2D (thay vì vị trí 3 như kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu). Lý do bà đưa ra là khoảng cách từ đường N1 đến thửa đất là 120m và thửa đất giáp đường nhựa có bề rộng mặt đường nơi hẹp nhất lớn hơn 03m.



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 3113/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Lưu Ngọc Mừng, theo đó:

Không công nhận nội dung bà Lưu Ngọc Mừng khiếu nại yêu cầu được bồi thường thửa đất số 06 tờ bản đồ số 59 phường Thống Nhất theo vị trí 2.

Công nhận nội dung bà Lưu Ngọc Mừng khiếu nại không đồng ý bồi thường thửa đất số 06 tờ bản đồ số 59 phường Thống Nhất vị trí 4 đường N1 (thửa đất có vị trí 3 đường N1).

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố kiểm tra, rà soát hồ sơ, tham mưu bổ sung, điều chỉnh Quyết định số 7576/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Lưu Ngọc Mừng để thực hiện Dự án Đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toàn, thành phố Biên Hòa (đoạn qua phường Thống Nhất) đảm bảo theo đúng quy định.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Thực hiện Dự án Đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toàn, thành phố Biên Hòa (đoạn qua phường Thống Nhất), UBND thành phố Biên Hòa ban hành Thông báo số 469/TB-UBND ngày 02/3/2021 thu hồi diện tích 2035,7m² đất thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 phường Thống Nhất của bà Lưu Ngọc Mừng, loại đất thể hiện trên bản đồ địa chính là đất ở nông thôn (thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ngày 03/7/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa có Văn bản số 4400/VPĐK.BH-ĐKCG cung cấp thông tin thửa đất bị ảnh hưởng bởi dự án, trong đó có thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 phường Thống Nhất có vị trí 4, giáp hẻm, đường N1 (khu dân cư D2D), phường Thống Nhất.

Ngày 30/12/2024, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 7576/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Lưu Ngọc Mừng. Tổng số tiền bồi thường là 6.914.390.000 đồng cho diện tích 2.035,7m² đất thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 phường Thống Nhất, theo vị trí 4, đường N1 (Bao gồm: giá trị bồi thường về đất 6.566.390.000 đồng; giá trị bồi thường hỗ trợ về tài sản 330.049.000 đồng; chính sách hỗ trợ 6.000.000 đồng và thưởng di dời 12.000.000 đồng).

Ngày 15/4/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa có Văn bản số 981/VPĐK.BH-TTLT cung cấp thông tin cho Thanh tra thành phố Biên Hòa và Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa phục vụ công tác xác minh, giải quyết khiếu nại của bà Mừng với nội dung: Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 có khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông chính M<200m; bề rộng nơi hẹp nhất của đường hẻm M<3m (tại thửa đất số 89, số 105, tờ bản đồ số 59); đất phi nông nghiệp vị trí 3, đường N1 (Khu dân cư D2D, từ đầu thửa đất số

1169, tờ bản đồ số 49 đến hết ranh thửa đất số 438, tờ bản đồ số 54 về bên phải và hết ranh thửa đất số 283, tờ bản đồ số 54 về bên trái, phường Thống Nhất).

Trên cơ sở thông tin do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa cung cấp, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa đã ban hành Quyết định số 3113/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 giải quyết lần đầu đối với khiếu nại của bà Lưu Ngọc Mùng theo đó xác định vị trí thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 là vị trí 3).

- Ngày 07/8/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa có Văn bản số 809/VPĐK.BH-TTLT phúc đáp Văn bản số 283/TT-NV1 ngày 01/8/2025 của Thanh tra tỉnh Đồng Nai với nội dung:

+ Về việc cung cấp thông tin vị trí thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 phường Thống Nhất tại Văn bản số 981/VPĐK.BH-TTLT ngày 15/4/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Biên Hòa là phù hợp phần vị trí đất phi nông nghiệp tại Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành theo Quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.

+ Cơ sở pháp lý để Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Biên Hòa cung cấp thông tin vị trí thửa đất số 06 tờ bản đồ số 59 phường Thống Nhất là theo Bản đồ địa chính phường Thống Nhất bề rộng nơi hẹp nhất của đường hẻm <3m (tại thửa đất số 89 và số 105, tờ bản đồ số 59), khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông chính (Đường N1) <200m.

Căn cứ Quy định ban hành kèm theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024:

+ Khoản 5, Điều 12 quy định về nguyên tắc xác định vị trí, áp dụng giá đất đối với trường hợp cụ thể:

“5. Đối với những thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng khác nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường phố (hoặc đường giao thông chính) vào đến thửa đất cần xác định giá.

Trường hợp đường hẻm được nâng cấp mở rộng theo hình thức xã hội hóa mà chưa thực hiện thủ tục thu hồi đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính thì độ rộng hẻm được xác định theo độ rộng thực tế đã hoàn thành”.

+ Khoản 1 Điều 6 về phân vị trí đất nông nghiệp tại đô thị: *“Đất nông nghiệp tại đô thị phân thành 4 cấp vị trí. Nguyên tắc xác định vị trí tương tự như đất phi nông nghiệp tại đô thị quy định tại khoản 1 Điều 7 của quy định này”.*

+ Điểm c khoản 1 Điều 7 quy định về phân vị trí đất phi nông nghiệp tại đô thị: *“c) Vị trí 3: Bao gồm các trường hợp sau:*

Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5m$, cách đường phố $> 600m$.

Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường phố từ $> 400m$ đến $\leq 600m$.

Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $< 3m$, cách đường phố $\leq 200m$ ".

Theo quy định trên, vị trí thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 được xác định theo chỗ hẹp nhất của đường hẻm vào đất theo bản đồ địa chính. Việc xác định vị trí thửa đất theo độ rộng thực tế của đường hẻm này chỉ thực hiện đối với trường hợp đường hẻm được nâng cấp mở rộng theo hình thức xã hội hóa. Thực tế đường hẻm tiếp giáp với thửa đất của bà Mừng không được nâng cấp mở rộng theo hình thức xã hội hóa. Như vậy, thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 phường Thống Nhất có khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông chính $M < 200m$; bề rộng nơi hẹp nhất của đường hẻm $M < 3m$ (tại thửa đất số 89, số 105 tờ số 59) được xác định thuộc vị trí 3, đường N1 khu dân cư D2D.

- Trong diện tích đất và tài sản trên thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59, diện tích $2.035,7m^2$ đã được UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt bồi thường, hỗ trợ cho bà Lưu Ngọc Mừng tại Quyết định số 7576/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 có căn nhà số 92A theo xác định của UBND phường Trảng Biên (tại Văn bản số 1175/CV-UBND ngày 17/9/2025 và Văn bản số 449/UBND-KTHTĐT ngày 26/01/2026) thuộc quản lý của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai. Tại Văn bản số 1175/CV-UBND ngày 17/9/2025 của UBND phường Trảng Biên cũng thể hiện bà Mừng thừa nhận căn nhà số 92A này là nhà bà Mừng thuê của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai. Tuy nhiên, UBND phường Trảng Biên chưa xác định rõ diện tích đất có căn nhà số 92A thuộc quyền sử dụng của ai để làm cơ sở bồi thường, hỗ trợ đúng thực tế và đúng quy định pháp luật. Do đó, UBND phường Trảng Biên cần tiếp tục xác minh, làm rõ chủ sử dụng đối với diện tích đất có căn nhà số 92A trên.

IV. Kết quả đối thoại

Căn cứ kết quả đối thoại với bà Lưu Ngọc Mừng vào ngày 10/3/2026, thể hiện:

- Bà Lưu Ngọc Mừng trình bày: Bà Mừng không đồng ý bồi thường thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 với vị trí 3 đường N1 theo Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu, yêu cầu bồi thường vị trí 2 đường N1 khu dân cư D2D vì cho rằng từ đường N1 đến thửa đất của bà là 120 mét, thực tế đường nhựa kích thước nơi hẹp nhất lớn hơn 3m.

- Qua ý kiến của người khiếu nại, người bị khiếu nại và ý kiến của các thành phần tham dự cuộc họp đối thoại, Lãnh đạo Thanh tra tỉnh – Người được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền chủ trì đối thoại kết luận:

Thông nhất Báo cáo kết quả xác minh khiếu nại số 73 /BC-TT ngày 11/9/2025 và Báo cáo kết quả xác minh bổ sung số 44/BC-TT ngày 04/3/2026 của Thanh tra tỉnh.

Nội dung bà Lưu Ngọc Mừng khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 theo vị trí 2 đường N1 khu dân cư D2D là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

UBND phường Trần Biên cần tiếp tục xác minh, làm rõ chủ sử dụng đối với diện tích đất có căn nhà số 92A cũng như chủ sở hữu căn nhà này để xác định bồi thường, hỗ trợ đúng chủ sử dụng đất và tài sản trên đất.

V. Kết luận

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 7 quy định về phân vị trí đất phi nông nghiệp tại đô thị, khoản 5 Điều 12 quy định về nguyên tắc xác định vị trí, áp dụng giá đất của Quy định ban hành kèm theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024, bà Lưu Ngọc Mừng khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 theo vị trí 2 đường N1 khu dân cư D2D là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Quyết định số 3113/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Lưu Ngọc Mừng xác định thửa đất số 6 tờ bản đồ số 59 phường Thống Nhất có vị trí 3 đường N1 khu dân cư D2D là đúng.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Công nhận Quyết định số 3113/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Lưu Ngọc Mừng xác định thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 phường Thống Nhất có vị trí 3 đường N1 khu dân cư D2D là đúng.

2. Đề nghị UBND phường Trần Biên (căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai) khẩn trương xác minh, xác định rõ nguồn gốc và chủ sử dụng phần diện tích đất có căn nhà 92A làm cơ sở điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ đúng quy định pháp luật; đồng thời điều chỉnh Quyết định số 7576/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Lưu Ngọc Mừng 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) theo hướng bồi thường, hỗ trợ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 phường Thống Nhất (nay là tờ bản đồ số 210 phường Trần Biên) từ vị trí 4 thành vị trí 3 đường N1 khu dân cư D2D.

Điều 2. Quyết định này được gửi đến bà Lưu Ngọc Mừng 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 Lưu Ngọc Mừng 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 – Chi nhánh Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Trảng Biên, bà Lưu Ngọc Mừng 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, KTNS, NC, BTCĐ.

TTH.QĐ.2026



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Trường Sơn