

Số: 1192 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 17 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi
(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 19/02/2025;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 16/01/2025 của bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi, địa chỉ: 91/37A đường Nguyễn Hồng, Phường 1, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (số điện thoại 0985043589);

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 70/BC-TT ngày 17/3/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và Công văn số 976/TT-NV2 ngày 04/4/2025 về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 16/01/2025 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh với bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi tại Biên bản ngày 12/02/2025, thể hiện:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi không đồng ý Quyết định số 6681/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà giải quyết khiếu nại lần đầu của bà đối với Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND thành phố Biên Hoà về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi 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. Bà Hồi tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung:

- Không đồng ý bồi thường đất trồng cây lâu năm vị trí 1 đường Đình Quang Ân với đơn giá 2.889.600 đồng/m², đề nghị bồi thường với đơn giá 16.520.000 đồng/m², vì cho rằng đất bị thu hồi của gia đình bà Hồi là vị trí 1 đường Đình Quang Ân, thửa đất trên đã được nhà nước quy hoạch đất ở. Hiện nay, giá đất ở đô thị vị trí 1 đường Đình Quang Ân đang được nhà nước bồi thường 16.520.000 đồng/m².

- Không đồng ý hỗ trợ nhà dưới C4H2 với đơn giá 1.854.000 đồng/m² x 80%, đề nghị bồi thường 100% giá trị nhà với đơn giá 5.000.000 đồng/m², vì cho rằng giá xây dựng nhà trên thị trường khoảng 5.000.000 đồng/m².

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

Ngày 20/12/2024, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ký ban hành Quyết định số 6681/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi.

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 952/TB-UBND ngày 20/4/2023 thu hồi diện tích 637,5m² đất thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân của bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi.

Ngày 31/7/2024, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3324/QĐ-UBND thu hồi diện tích 637,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 266, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân của ông Nguyễn Đình Phòng và bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi và Quyết định số 3325/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi để thực hiện dự án với tổng số tiền 1.986.553.340 đồng, trong đó bồi thường diện tích 580,1m² (từ mốc lộ giới đến hết mép thứ 50) đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 đường Đình Quang Ân với đơn giá 2.889.600 đồng/m² và diện tích 57,4m² (từ sau mép thứ 50 đến hết mép thứ 100) với đơn giá 2.313.500 đồng/m²; hỗ trợ nhà dưới C4H2 với đơn giá 1.854.000 đồng/m² x 80%, các khoản bồi thường về công trình, vật kiến trúc, cây trồng và thương di dời.

- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp với giá 16.520.000 đồng/m²:

Theo Công văn số 7128/VPĐK.BH-TTTLT ngày 05/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hòa, thể hiện: Thửa đất số 266, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân thuộc vị trí 1 đường Đình Quang Ân đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết chùa Viên Thông.

Theo Giấy xác nhận số 456/UBND ngày 29/4/2024 của UBND phường Phước Tân, thể hiện: Thửa đất số 266, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân có diện tích 1.116m², do ông Nguyễn Đình Phòng và bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi sử dụng, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 379007 ngày 18/8/2012, diện tích đất thu hồi là 637,5m².

Theo bản vẽ thu hồi đất số 2164/2023 ngày 28/8/2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cung cấp, thể hiện: Thửa đất số 266, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân có tổng diện tích thu hồi là 637,5m², trong đó từ mốc lộ giới đến hết mép thứ 50 có diện tích 580,1m², từ mép thứ 50 trở đi có diện tích 57,4m².

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, tại khoản 2 Điều 74 quy định về nguyên

tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất: “Việc bồi thường được thực hiện... , nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”; tại điểm d khoản 4 Điều 114 quy định “Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”; căn cứ khoản 1 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định giá đất cụ thể: “Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này và kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể”; căn cứ Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND thành phố Biên Hoà ban hành phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án (thực hiện theo ủy quyền của UBND tỉnh về quyết định giá đất cụ thể tại Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 07/7/2023), UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường, hỗ trợ diện tích 580,1m² (từ mốc lộ giới đến hết mép thứ 50) đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 đường Đinh Quang Ân với đơn giá 2.889.600 đồng/m² và diện tích 57,4m² (từ sau mép thứ 50 đến hết mép thứ 100) với đơn giá 2.313.500 đồng/m² cho bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường nhà dưới cấp 4 hạng 2 theo đơn giá 5.000.000 đồng/m²:

Theo Biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất (không đề ngày, tháng) 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, thể hiện: Tại thửa đất số 266, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân (biên bản có chữ ký của bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi) có nhà với diện tích 40m² được xác định là nhà dưới C4H2 (kết cấu mái tôn, khung cột thép, vách tôn, nền bê tông + nền gạch ceramic).

Căn cứ Điều 1 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, tại 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 dưới cấp 4 hạng 2 (C4H2) có đơn giá 1.854.000 đồng/m².

Do nhà của bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi được xây dựng trên đất nông nghiệp và theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất số 456/UBND ngày 29/4/2024 của UBND phường Phước Tân, thể hiện: Nguồn gốc nhà và tài sản, kiến trúc do ông Vương Trần Thịnh và bà Triệu Thị Muối tạo lập năm 2008 (sau ngày 01/7/2004). Ông Thịnh và bà Muối sử dụng đến năm 2009 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đình Phòng và bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi, thời điểm tạo lập không bị xử phạt vi phạm hành chính. Hiện ông Phòng và bà Hồi sử dụng ổn định, không tranh chấp; 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 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 Hoà ban hành Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 hỗ trợ bằng 80% đơn giá nhà dưới cấp 4 hạng 2 (đơn giá 1.854.000 đồng/m²) cho bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi là đúng quy định pháp luật.

IV. Kết quả đối thoại

Căn cứ kết quả đối thoại với bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi vào ngày 03/4/2025, thể hiện:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi trình bày: Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm với giá 2.889.600 đồng/m², đề nghị bồi thường 16.520.000 đồng/m², không đồng ý hỗ trợ nhà dưới C4H2 với đơn giá 1.8540.000 đồng/m² x 80%, đề nghị bồi thường theo giá 5.000.000 đồng/m².

- 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 Nguyễn Ngọc Thắng – 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 70/BC-TT ngày 17/3/2025; nội dung bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi khiếu nại đề nghị bồi thường đất đất nông nghiệp thu hồi với giá 16.520.000 đồng/m², đề nghị bồi thường nhà C4H2 với giá 5.000.000 đồng/m² là không có cơ sở xem xét.

V. Kết luận

Tại thời điểm thu hồi đất, tính toán bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi căn cứ Luật Đất đai năm 2013.

- Đối với nội dung bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi khiếu nại yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp giá 16.520.000 đồng/m²:

Căn cứ khoản 2 Điều 74, điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất cụ thể; căn cứ Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND thành phố Biên Hoà phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án, UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi diện tích 580,1m² (từ mốc lộ giới đến hết mép thứ 50) đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 đường Đinh Quang Ân với đơn giá 2.889.600 đồng/m² và diện tích 57,4m² (từ sau mép thứ 50 đến hết mép thứ 100) với đơn giá 2.313.500 đồng/m² cho bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi là đúng quy định.

Việc bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi khiếu nại yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp với giá 16.520.000 đồng/m² là không có cơ sở.

- Đối với nội dung bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi khiếu nại yêu cầu bồi thường nhà dưới C4H2 với giá 5.000.000 đồng/m²:

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 b 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, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 hỗ trợ bằng 80% đơn giá nhà dưới cấp 4 hạng 2 (đơn giá 1.854.000 đồng/m²) cho bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi là đúng quy định.

Việc bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi khiếu nại yêu cầu bồi thường nhà dưới C4H2 với giá 5.000.000 đồng/m² là không có cơ sở

Quyết định số 6681/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi là đúng quy định.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

a) Không công nhận nội dung đơn khiếu nại đề ngày 16/01/2025 của bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi.

b) Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 6681/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi là đúng.

c) Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi.

Điều 2. Quyết định này được gửi đến bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi 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 và thông báo công khai trên Cổng thông tin điện tử tỉnh.

Điều 3. Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày, kể từ ngày ban hành. Trường hợp không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại, bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi 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 thành



phổ Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Phước Tân, bà Nguyễn Thị Ngọc Hồi và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Trụ sở TCD Trung ương (tại Hà Nội + TP. HCM);
- 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;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, THNC, BTCD.

TTH.QĐ.2025



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Hoàng