

Số: 1276/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 22 tháng 4 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Kim Đức**  
**(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 15/02/2025 của ông Nguyễn Kim Đức, địa chỉ: Tổ 9, khu phố Vườn Dừa, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (số điện thoại 0944335308);*

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 83/BC-TT ngày 28/3/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và Công văn số 1080/TT-NV2 ngày 14/4/2025 về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của ông Nguyễn Kim Đức, với các nội dung sau đây:

**I. Nội dung khiếu nại**

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 15/02/2025 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh với ông Nguyễn Kim Kiêm (người được ông Nguyễn Kim Đức ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền có chứng thực của Văn phòng Công chứng Vũ Thị Hồng Thúy ngày 19/8/2024) tại Biên bản ngày 07/3/2025, thể hiện:

Ông Nguyễn Kim Đức không đồng ý Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 11/01/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết khiếu nại lần đầu của ông đối với Quyết định số 2530/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ đối với ông Nguyễn Kim Đức 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. Ông Đức tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung:

- Không đồng ý bồi thường đất thu hồi vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp, đề nghị bồi thường đất theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp, vì cho rằng hiện trạng thực tế từ thửa đất số 538, tờ bản đồ số 57 đến đường Võ Nguyên Giáp nhỏ hơn 400m, bề rộng hẻm nơi hẹp nhất lớn hơn 3m.



- Không đồng ý bồi thường đất ở bị thu hồi theo giá 9.165.000 đồng/m<sup>2</sup>, đề nghị bồi thường với giá thị trường từ 26.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đến 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, vì cho rằng giá bồi thường là thấp so với giá thị trường.

- Không đồng ý bồi thường nhà C4H2 với giá 3.925.000 đồng/m<sup>2</sup> yêu cầu bồi thường với giá 4.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

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

Ngày 11/01/2025, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ký ban hành Quyết định số 46/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Kim Đức, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Kim Đức.

## **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 821/TB-UBND ngày 20/4/2023 thu hồi diện tích 75,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 538, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân của ông Nguyễn Kim Đức.

Ngày 15/7/2024, UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 2531/QĐ-UBND thu hồi diện tích 75,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 538, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân của ông Nguyễn Kim Đức và Quyết định số 2530/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Kim Đức để thực hiện dự án với tổng số tiền 964.196.189, trong đó bồi thường diện tích 75,3m<sup>2</sup> đất ở đô thị vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp, đoạn từ đường Võ Nguyên Giáp đến đầu cầu số 3 với đơn giá 9.165.000 đồng/m<sup>2</sup>, bồi thường nhà C4H2 với đơn giá 3.925.000 đồng/m<sup>2</sup> và các khoản về bồi thường cây trồng, tài sản khác, hỗ trợ chi phí di chuyển, thưởng di dời.

*- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất ở theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp:*

Theo Công văn số 6887/VPĐK.BH-TTTL ngày 27/9/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hoà, thể hiện: Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân thuộc vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3. Ngày 16/10/2024, Thanh tra thành phố Biên Hoà có Công văn số 1420/TTTP đề nghị xác định lại vị trí đất. Ngày 23/10/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Biên Hoà có Công văn số 8554/VPĐK.BH-TTTL gửi Thanh tra thành phố Biên Hoà, nội dung thể hiện: Khoảng cách từ thửa đất số 538, tờ bản đồ số 57 đến đường giao thông chính Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3 dưới 200m, bề rộng của đường hẻm là khác nhau, nơi hẹp nhất của đường hẻm là dưới 3m tại thửa đất số 389, số 390, tờ bản đồ số 57, thửa đất số 538 được xác định thuộc vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3.



Ngày 02/01/2025, Thanh tra tỉnh tiến hành làm việc với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hoà, UBND phường Phước Tân và Công văn số 1313/VPĐK ngày 27/02/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai về kết quả đo đạc hiện trạng, chồng ghép bản đồ (kèm theo bản đồ chồng ghép giữa ranh đo hiện trạng với bản đồ địa chính, bản đồ thu hồi đất) thể hiện: Theo bản đồ địa chính, bản đồ thu hồi đất thể hiện đường hẻm từ ranh đường giao thông chính Võ Nguyên Giáp đến đoạn đường hẻm tiếp giáp thửa đất số 538 có khoảng cách dưới 200m; bề rộng, hẹp của đường hẻm khác nhau, trong đó bề rộng của đường hẻm nơi hẹp nhất là 2,0m (dưới 3m) tại vị trí tiếp giáp với các thửa đất số 389, số 390, tờ bản đồ số 57. Ngày 27/02/2025, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đo đạc trên hiện trạng là 4,65m và chồng ghép lên bản đồ địa chính, bản đồ thu hồi đất thể hiện: Đường hẻm trên bản đồ địa chính, bản đồ thu hồi đất tại vị trí nơi hẹp nhất là 2,0m tiếp giáp thửa đất 389, số 537, phần đo đạc hiện trạng trên 2,0m này nằm trong ranh thửa đất số 389 của hộ bà Nguyễn Thị Yến, nay là ông Ngô Minh Toàn (trước đây của ông Đoàn Đình Bình chuyển nhượng), đã kê khai đăng ký cấp giấy nhưng chưa được cấp giấy và phần đo đạc hiện trạng trên 2,0m này nằm ngoài ranh đường hẻm trên bản đồ địa chính, bản đồ thu hồi đất.

Ngoài ra, theo kết quả làm việc với Thanh tra tỉnh tại Biên bản ngày 19/02/2025: UBND phường Phước Tân xác định đường hẻm có từ năm 2000 là đường đất và cấp phối, đến năm 2012 -2013 người dân tại khu vực này tự làm đường hẻm thành đường bê tông và không phải là công trình nhà nước đầu tư.

Căn cứ quy định về tiêu thức và phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh, khoản 1 Điều 7 quy định phân vị trí đất phi nông nghiệp tại đô thị, tại điểm b quy định “vị trí 2: bao gồm các trường hợp sau: - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5m$ , cách đường phố  $\leq 600m$ ; - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3m$  đến  $< 5m$ , cách đường phố  $\leq 400m$  và Vị trí 3: bao gồm các trường hợp sau: ... - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $< 3m$ , cách đường phố  $\leq 200m$ ”, tại khoản 5 Điều 12 quy định nguyên tắc xác định vị trí, áp dụng giá đất đối với các trường hợp cụ thể: “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”. Do khoảng cách từ thửa đất số 538 của ông Nguyễn Kim Đức đến đường giao thông chính - đường Võ Nguyên Giáp có chiều dài dưới 200m và tiếp giáp đường hẻm có bề rộng, hẹp khác nhau, nơi hẹp nhất là dưới 3m, UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 2530/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường cho ông Nguyễn Kim Đức đất theo vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3) là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất ở với giá từ 26.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đến 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup>:



Theo Giấy xác nhận số 224/UBND ngày 04/3/2024 của UBND phường Phước Tân, thể hiện: Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân có diện tích  $75,5\text{m}^2$  do ông Nguyễn Kim Kiểm sử dụng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 201533 ngày 04/02/2016, ông Kiểm tặng cho ông Đức theo xác nhận chỉnh lý của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa ngày 08/8/2022. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì diện tích thu hồi là  $75,3\text{m}^2$  đất ở đô thị nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất  $0,2\text{m}^2$ , nguyên nhân là do sai số trong quá trình đo đạc, sử dụng ổn định không tranh chấp”.

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 đ 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 2530/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường, hỗ trợ diện tích  $75,3\text{m}^2$  đất ở đô thị vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3 với đơn giá  $9.165.000$  đồng/ $\text{m}^2$  cho ông Nguyễn Kim Đức là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung khiếu nại không đồng ý bồi thường nhà C4H2 với giá  $3.925.000$  đồng/ $\text{m}^2$ , đề nghị bồi thường giá  $4.500.000$  đồng/ $\text{m}^2$ :

Theo Biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/11/2023 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, thể hiện: Tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân (biên bản có chữ ký của ông Nguyễn Kim Đức) có Nhà C4H2 (có kết cấu: Mái tôn, khung cột gạch, tường sơn nước, nền gạch ceramic, trần tôn lạnh, cửa sắt kính, diện tích  $(5,7\text{m} \times 5,01\text{m}) + (6,3\text{m} \times 3,8\text{m})$ ).

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 cấp 4 hạng 2 (C4H2) có đơn giá  $3.925.000$  đồng/ $\text{m}^2$ , UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết



định số 2530/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường nhà cấp 4 hạng 2 với đơn giá 3.925.000 đồng/m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Kim Đức là đúng quy định pháp luật.

#### IV. Kết quả đối thoại

Căn cứ kết quả đối thoại với ông Nguyễn Kim Kiềm (người được ông Nguyễn Kim Đức ủy quyền) vào ngày 10/4/2025, thể hiện:

- Ông Nguyễn Kim Kiềm trình bày: Không đồng ý bồi thường đất ở vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp, đề nghị bồi thường theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp và đề nghị bồi thường với giá từ 26.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đến 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, không đồng ý bồi thường nhà C4H2 với đơn giá 3.925.000 đồng/m<sup>2</sup>, đề nghị bồi thường với giá 4.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- 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 83/BC-TT ngày 28/3/2025; nội dung ông Nguyễn Kim Đức khiếu nại đề nghị bồi thường đất ở theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp với giá từ 26.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đến 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; không đồng ý bồi thường nhà C4H2 với đơn giá 3.925.000 đồng/m<sup>2</sup>, đề nghị bồi thường với giá 4.500.000 là không có cơ sở xem xét.

#### V. Kết luận

Tại thời điểm thu hồi đất, tính toán bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Kim Đức căn cứ Luật Đất đai năm 2013.

- Đối với nội dung ông Nguyễn Kim Đức khiếu nại đề nghị bồi thường đất ở theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp:

Căn cứ khoản 1 Điều 7, khoản 5 Điều 12 của Quy định kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh về tiêu thức và phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 2530/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường diện tích 75,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 538, tờ bản số 57 phường Phước Tân vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3) cho ông Nguyễn Kim Đức là đúng quy định pháp luật.

Nội dung ông Nguyễn Kim Đức khiếu nại đề nghị bồi thường đất ở theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp là không có cơ sở.

- Đối với nội dung ông Nguyễn Kim Đức khiếu nại yêu cầu bồi thường đất ở với giá từ 26.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đến 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup>:

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 Hòa phê duyệt giá đất 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 2530/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường diện tích 75,3m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa đất số 538, tờ bản số 57 phường Phước Tân với giá 9.165.000 đồng/m<sup>2</sup> là đúng quy định.

Nội dung ông Nguyễn Kim Đức khiếu nại yêu cầu bồi thường đất ở với giá từ 26.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đến 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup> là không có cơ sở.

- Đối với nội dung ông Nguyễn Kim Đức nại yêu cầu bồi thường nhà C4H2 với giá 4.500.000 đồng/m<sup>2</sup>:

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, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 2530/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường nhà cấp 4 hạng 2 với đơn giá 3.925.000 đồng/m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Kim Đức là đúng quy định.

Nội dung ông Nguyễn Kim Đức khiếu nại yêu cầu bồi thường nhà C4H2 với giá 4.500.000 đồng/m<sup>2</sup> là không có cơ sở

Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 11/01/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Kim Đức 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 15/02/2025 của ông Nguyễn Kim Đức.

b) Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 11/01/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Kim Đức là đúng.

c) Yêu cầu ông Nguyễn Kim Đức, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định số 2530/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Kim Đức.

**Điều 2.** Quyết định này được gửi đến ông Nguyễn Kim Đức 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, ông Nguyễn Kim Đức 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 phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Phước Tân, ông Nguyễn Kim Đức 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**

