

Số: 808 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 12 tháng 3 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Thanh Sơn**  
**(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 18/10/2024 của ông Nguyễn Thanh Sơn, địa chỉ: Tổ 11, khu phố Hương Phước, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (số điện thoại 0913551770);*

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 298/BC-TT ngày 17/12/2024 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và Công văn số 427/TT-NV2 ngày 21/02/2025 về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của ông Nguyễn Thanh Sơn, với các nội dung sau đây:

**I. Nội dung khiếu nại**

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 18/10/2024 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh với ông Nguyễn Thanh Sơn tại Biên bản ngày 08/11/2024, thể hiện:

Ông Nguyễn Thanh Sơn không đồng ý Quyết định số 4210/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà giải quyết khiếu nại lần đầu của ông đối với Quyết định số 2460/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND thành phố Biên Hoà về việc bồi thường, hỗ trợ đối với ông Nguyễn Thanh Sơn 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 Hoà. Ông Sơn tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung:

- Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp với giá 2.601.300 đồng/m<sup>2</sup>, đề nghị bồi thường với giá 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, vì cho rằng giá đất nông nghiệp tại khu vực gần dự án là khoảng 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Không đồng ý hỗ trợ nhà cấp 4 hạng 1 với đơn giá 4.363.000 đồng/m<sup>2</sup>, đề nghị bồi thường với đơn giá 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, vì cho rằng giá nhân công, vật tư hiện nay như căn nhà của ông là 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.



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

Ngày 01/10/2024, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ký ban hành Quyết định số 4210/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Thanh Sơn, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Thanh Sơn.

## III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Thực hiện Dự án thành phần 1 thuộc 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 995/TB-UBND ngày 20/4/2023 thu hồi diện tích 198m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 75 phường Phước Tân của ông Nguyễn Thanh Sơn.

Ngày 15/7/2024, UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 2461/QĐ-UBND thu hồi diện tích 198m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 75 phường Phước Tân của ông Nguyễn Thanh Sơn và Quyết định số 2460/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ cho ông Sơn để thực hiện dự án với tổng số tiền 989.012.357 đồng, trong đó bồi thường diện tích 198m<sup>2</sup> đất nông nghiệp vị trí 2 với đơn giá 2.601.300 đồng/m<sup>2</sup>, hỗ trợ nhà cấp 4 hạng 1 bằng 80% đơn giá 4.363.000 đồng/m<sup>2</sup> và các khoản về bồi thường, hỗ trợ cây trồng, tài sản khác, hỗ trợ chi phí di chuyển, thương di dời.

- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp với đơn giá 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup>:

Theo Công văn số 7128/VPĐK.BH-TTTL ngày 05/10/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Biên Hoà, thể hiện: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 75 phường Phước Tân thuộc vị trí 2 đường Đinh Quang Ân. Theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất số 282/UBND ngày 15/3/2024 của UBND phường Phước Tân, thể hiện: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 75 phường Phước Tân có diện tích 198m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 372513 ngày 31/7/2012 cho ông Trần Văn Mạnh, năm 2013 ông Mạnh chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Sơn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang được Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh Biên Hoà xác nhận ngày 25/7/2013; nhà và vật kiến trúc do ông Mạnh tạo lập năm 2009, không bị xử phạt vi phạm hành chính, đến năm 2013 chuyển nhượng cho ông Sơn 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 2460/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường, hỗ trợ diện tích 198m<sup>2</sup> đất nông nghiệp vị trí 2 đường Đinh Quang Ân với đơn giá 2.601.300 đồng/m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Thanh Sơn là đúng quy định pháp luật.

*- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường nhà cấp 4 hạng 1 với đơn giá 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>:*

Theo Biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/12/2023 của Ban quản lý dự án bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư tỉnh phối hợp với UBND phường Phước Tân và các đơn vị có liên quan, thể hiện: Trên thửa đất số 17, tờ bản đồ số 75 phường Phước Tân của ông Nguyễn Thanh Sơn có nhà ở diện tích 109,44m<sup>2</sup>, được xác định là nhà cấp 4 hạng 1.

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 1 (C4H1) có đơn giá 4.363.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Do nhà của ông Nguyễn Thanh Sơn được xây dựng trên đất nông nghiệp và theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất số 282/UBND ngày 15/3/2024 của UBND phường Phước Tân, thể hiện: Nhà được tạo lập năm 2009 (sau ngày 01/7/2004), không bị xử phạt vi phạm hành chính; 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 2460/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 hỗ trợ bằng 80% đơn giá nhà cấp 4 hạng 1 (đơn giá 4.363.000 đồng/m<sup>2</sup>) cho ông Nguyễn Thanh Sơn là đúng quy định pháp luật.

#### **IV. Kết quả đối thoại**

Căn cứ kết quả đối thoại với ông Nguyễn Thanh Sơn vào ngày 20/02/2025, thể hiện:



- Ông Nguyễn Thanh Sơn trình bày: Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp với giá 2.601.300 đồng/m<sup>2</sup>, đề nghị bồi thường với giá 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và không đồng ý hỗ trợ nhà cấp 4 hạng 1 với đơn giá 4.363.000 đồng/m<sup>2</sup>, đề nghị bồi thường với giá 6.000.000 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 298/BC-TT ngày 17/12/2024; nội dung ông Nguyễn Thanh Sơn khiếu nại đề nghị bồi thường đất đất nông nghiệp với giá 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và đề nghị bồi thường nhà cấp 4 hạng 1 với giá 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup> 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 Thanh Sơn căn cứ Luật Đất đai năm 2013.

*- Đối với nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp với đơn giá 15.000.000 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 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 2460/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường diện tích 198m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 17, tờ bản số 75 phường Phước Tân cho ông Nguyễn Thanh Sơn với giá 2.601.300 đồng/m<sup>2</sup> là đúng quy định.

Việc ông Nguyễn Thanh Sơn khiếu nại yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp với giá 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup> là không có cơ sở.

*- Đối với nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường nhà cấp 4 hạng 1 với đơn giá 6.000.000 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; 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 Hoà ban hành Quyết định số 2460/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 hỗ trợ bằng 80% đơn giá nhà cấp 4 hạng 1 (đơn giá 4.363.000 đồng/m<sup>2</sup>) cho ông Nguyễn Thanh Sơn là đúng quy định.

Quyết định số 4210/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Thanh Sơn 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 18/10/2024 của ông Nguyễn Thanh Sơn.

b) Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 4210/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Thanh Sơn là đúng.

c) Yêu cầu ông Nguyễn Thanh Sơn, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định số 2460/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Thanh Sơn.

**Điều 2.** Quyết định này được gửi đến ông Nguyễn Thanh Sơn 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 Thanh Sơn 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 Thanh Sơn 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;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, THNC, BTCĐ.

TTH.QĐ.2025

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hoàng

ĐỒNG