SAO Y Ký bởi: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
Cơ quan:
Thời gian ký: 11.02.2026 16:11:11 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do – Hạnh phúc
Số: 659 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 11 tháng 02 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Phùng Thị Thiện Nương (lần hai)

CHỦ TỊCH UBND 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;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Xét đơn khiếu nại đề ngày 29/7/2025 của bà Phùng Thị Thiện Nương, địa chỉ: Số 56/17, đường Trần Hưng Đạo, phường Tân Sơn Nhì, TP.Hồ Chí Minh, số điện thoại: 0795001662 hoặc số 0931420481;

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 122/BC-TT ngày 06/11/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Phùng Thị Thiện Nương và Công văn số 2374/TT-NV1 ngày 18/12/2025 của Thanh tra tỉnh về kết quả tổ chức đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của công dân, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại.

1. Theo đơn khiếu nại đề ngày 29/7/2025 của bà Phùng Thị Thiện Nương (viết tắt là bà Nương) và kết quả làm việc ngày 26/8/2025 giữa Tổ xác minh Thanh tra tỉnh với bà Nương thể hiện:

Bà Nương không đồng ý Quyết định số 1900/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nương đối với Quyết định số 1130/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân

Hưng, huyện Xuân Lộc (nay là xã Xuân Hòa), tỉnh Đồng Nai. Bà Nương tiếp tục có đơn khiếu nại đề ngày 29/7/2025 gửi đến Chủ tịch UBND tỉnh đề nghị giải quyết khiếu nại (lần hai) với nội dung: Không đồng ý bồi thường diện tích 3.795,9m^2 đất nông nghiệp theo đo đạc thực tế, yêu cầu bồi thường đủ diện tích 4.045,5m^2 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Nương, không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp tại vị trí 01 (đường nhóm 01) với mức đơn giá 1.032.000 đồng/m^2, đề nghị bồi thường với mức đơn giá 5.000.000 đồng/m^2.

2. Bà Phùng Thị Thiện Nương khiếu nại dựa trên cơ sở:

Bà Phùng Thị Thiện Nương cho rằng bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 4.045,5m^2 đối với các thửa đất số: 116, 117, 101, 115, cùng tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng; việc UBND xã Xuân Hưng tự ý điều chỉnh giảm diện tích đất của bà Nương xuống còn 3.795,9m^2 (giảm 249,6m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà; thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng có diện tích 859,1m^2, tại quyết định bồi thường chỉ còn diện tích 609,5m^2 là không đúng pháp luật. UBND huyện Xuân Lộc áp mức đơn giá bồi thường quá thấp, không hợp lý, không đúng vị trí 01 (đường nhóm 01) với mức đơn giá 1.032.000 đồng/m^2 và bà Nương yêu cầu bồi thường với mức đơn giá 5.000.000 đồng/m^2.

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

Ngày 27/6/2025, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 1900/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của của bà Phùng Thị Thiện Nương, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của bà Phùng Thị Thiện Nương.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại.

1. Về việc yêu cầu bồi thường, hỗ trợ mức đơn giá 5.000.000 đồng/m^2 đất nông nghiệp tại vị trí đất 01 (đường nhóm 01).

Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng (đợt 4), huyện Xuân Lộc (nay là xã Xuân Hòa), tỉnh Đồng Nai đã được Chủ tịch UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 03/6/2019.

Ngày 06/5/2023, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 73/NQ-CP về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể. Ngày 07/7/2023, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1628/QĐ-UBND về việc ủy quyền UBND cấp huyện quyết định giá đất. Ngày 13/12/2024, UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 12807/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng; theo đó, đất của bà Nương được xác định là đất nông nghiệp gồm: Đất trồng lúa nước còn lại (LUK) và đất trồng cây hàng năm khác (BHK), vị trí đất được xác định là vị trí 01 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50), đường nhóm 01 (đường Quốc lộ 01), đơn giá đất tại vị trí 01, đường nhóm 01 là 160.000 đồng/m^2, hệ số điều chỉnh giá là 6,45, giá đất định giá 1.032.000 đồng/m^2 (160.000 đồng/m^2 x hệ số điều chỉnh giá là 6,45).

Ngày 27/12/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2020 – 2024; theo đó, quy định giá đất nông nghiệp tại vị trí 01 (đường nhóm 01) xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc là 160.000 đồng/m^2, quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025, được áp dụng đến hết ngày 31/12/2025 và thay thế Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất 05 năm giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh.

Ngày 21/4/2025, UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 1130/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng (đợt 4); theo đó, thu hồi diện tích 3.795,9m^2 đất nông nghiệp theo đo đạc thực tế của bà Nương; toàn bộ diện tích đất thu hồi tại vị trí 01 (đường nhóm 01) với mức đơn giá 1.032.000 đồng/m^2.

Cùng ngày 16/5/2025, UBND huyện Xuân Lộc ban hành các Quyết định số 1304/QĐ-UBND, Quyết định số 1305/QĐ-UBND, Quyết định số 1306/QĐ-UBND và Quyết định số 1307/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng; theo đó, thu hồi diện tích 3.795,9m^2 đất nông nghiệp theo đo đạc thực tế của bà Nương, cụ thể: Tại thửa đất số 101 diện tích 986,6m^2, thửa đất số 115 diện tích 609,5m^2, thửa đất số 116 diện tích 951,0m^2 và thửa đất số 117 diện tích 1.248,8m^2, cùng tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng.

2. Về nội dung yêu cầu bồi thường đủ diện tích 4.045,5m^2 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nương.

Bà Nương có sử dụng 04 thửa đất gồm: Thửa đất số 116 diện tích 951,0m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 644111, thửa đất số 115 diện tích 859,1m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 644112, thửa đất số 117 diện tích 1.248.8m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 644113, thửa đất số 101 diện tích 986,6m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 644114 ngày 15/11/2019, cùng tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng. Tổng diện tích của 04 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.045,5m^2. Diện tích thu hồi là 3.795,9m^2 thấp hơn diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 249,6m^2. Lý do, diện tích thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng chỉ thu hồi 609,5m^2 đất, mục đích sử dụng đất nông nghiệp, diện tích còn lại 249,6m^2 là đường giao thông.

3. Nguồn gốc, quá trình chỉnh lý biến động, cấp mới, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng và các thửa đất giáp ranh.

Năm 1993, bà Trần Thị Sá (gọi tắt là bà Sá) mua đất của người khác để sản xuất. Ngày 28/12/1999, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 320966, thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43,

xã Xuân Hưng cho bà Sá với diện tích là 776m^2, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện sơ đồ thửa đất. Theo Bản đồ địa chính năm 1998 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cập nhật, chỉnh lý biến động đến tháng 12 năm 2006 thì thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng không thể hiện đường đất.

Ngày 26/01/2016, bà Sá sang nhượng quyền sử dụng thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng cho bà Nương theo Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 225, quyển số 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Thuận Tâm chứng nhận.

Ngày 06/5/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc thực hiện trích lục và đo chỉnh lý thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng theo bản đồ địa chính năm 1998, đo chỉnh lý biến động năm 2015, quá trình trích lục được kiểm tra đối soát ngoài thực địa, hình thể ranh giới và diện tích thửa đất được đo vẽ theo hiện trạng thực tế và có ý kiến xác nhận của chủ sử dụng đất, các chủ giáp ranh và xác nhận của UBND xã Xuân Hưng. Ngày 12/7/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc phát hành bản trích lục và đo chỉnh lý thể hiện thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng không tiếp giáp với đường giao thông.

Ngày 30/8/2019, UBND xã Xuân Hưng có Tờ trình số 404/TTr-UBND về việc chỉnh lý biến động đất đai của bà Nương (được bà Sá chuyển nhượng), qua đó thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng có diện tích từ 776m^2 biến động lên 859,1m^2, tăng 83,1m^2 do chỉnh lý thửa đất không lấn chiếm đất giao thông, không lấn chiếm đất công do UBND xã quản lý, hình thể ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất, không tranh chấp với người sử dụng liền kề.

Ngày 15/9/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nương tại thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc với diện tích là 859,1m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại (LUK) và sơ đồ thửa đất không thể hiện đường giao thông. Ngày 15/01/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc xác nhận tiếp tục sử dụng đất.

Ngày 30/10/2025, Thanh tra tỉnh làm việc với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc, cả 03 đơn vị đều khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nương là đúng quy định của pháp luật đất đai.

4. Quá trình cấp mới, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý biến động các thửa đất số: 102, 427, 425 và 423 giáp ranh với thửa đất số 115, cùng tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng.

Thửa đất số 102, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng được UBND huyện Xuân Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 678506 ngày 25/9/2007 không thể hiện đường giao thông đi qua thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43 xã Xuân Hưng.

Các thửa đất số: 427, 425 và 423, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng được UBND huyện Xuân Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/6/2014 cũng không thể hiện đường giao thông tiếp giáp với thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng.

Ngày 11/5/2018, ông Phan Văn Hùng đăng ký cấp đổi, hợp thửa theo dạng đồng loạt gộp 03 thửa đất số: 427, 425 và 423, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng thành thửa đất số 459 tiếp giáp với thửa đất số 115, cùng tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng. Ngày 06/6/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc thẩm tra chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thẩm định trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 008600 ngày 20/8/2018 đối với thửa đất số 459, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng; sơ đồ thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có đường đất tiếp giáp với thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng. Quá trình thực hiện cấp đổi đồng loạt, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc không kiểm tra, đối soát thực địa.

5. Quá trình thu hồi và thực hiện bồi thường diện tích thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng đối với bà Nương.

Ngày 21/5/2021, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc có Công văn số 4042/UBND-NL về việc rà soát hồ sơ bồi thường thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng. Ngày 05/10/2021, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 11027/QĐ-UBND về việc thành lập Tổ liên ngành kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nương. Ngày 04/11/2021, Tổ công tác làm việc với 06 người dân sinh sống lâu năm tại khu vực đất bà Nương (được bà Sá chuyển nhượng), cả 06/06 người dân đều cho rằng có đường đi. Ngày 23/11/2021, Tổ công tác họp thống nhất kết quả kiểm tra và có kết luận: *"...diện tích khoảng 200m^2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nương là không đúng quy định pháp luật, diện tích trên là con đường đi..."*.

Ngày 09/12/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Xuân Lộc có Báo cáo số 453/BC-TNMT về việc đề xuất UBND huyện Xuân Lộc xử lý hồ sơ bồi thường liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nương, thể hiện: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 320966 ngày 28/12/1999 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, diện tích 776m^2, xã Xuân Hưng cho bà Sá là không đúng theo quy định... Ngày 31/12/2021, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc có Công văn số 11785/UBND-NL về việc xử lý các vướng mắc liên quan đến hồ sơ bồi thường thuộc dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng; qua đó, chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Xuân Lộc tiến hành lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ cho bà Nương theo đúng diện tích tại Thông báo số 350/TB-UBND ngày 31/3/2020 của Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc đảm bảo đúng quy định. Ngày 12/9/2023, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc có Thông báo số 673/TB-UBND về việc thu hồi đất của bà Nương để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng với diện tích là 3.795,9m^2 và thay thế Thông báo số 350/TB-UBND ngày 31/3/2020 của Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc.

Ngày 28/9/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 5214/2022, tỷ lệ 1:500 của bà Nương. Ngày 21/4/2025, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 1130/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; ngày 16/5/2025, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 1305/QĐ-UBND về thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, theo đó chỉ thu hồi diện tích 609,5m^2 đất của bà Nương thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng để bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, diện tích còn lại 249,6m^2 không thu hồi là do đất giao thông.

IV. Kết quả đối thoại.

Căn cứ kết quả đối thoại với bà Phùng Thị Thiện Nương vào ngày 11/12/2025 và Biên bản làm việc ngày 26/8/2025 thể hiện:

Bà Nương Không đồng ý bồi thường diện tích 3.795,9m^2 đất nông nghiệp theo đo đạc thực tế, yêu cầu bồi thường đủ diện tích 4.045,5m^2 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Nương, không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp tại vị trí 01 (đường nhóm 01) với mức đơn giá 1.032.000 đồng/m^2, đề nghị bồi thường với mức đơn giá 5.000.000 đồng/m^2.

Qua ý kiến của người khiếu nại, người bị khiếu nại và của đại diện các cơ quan liên quan tham dự đối thoại, Chánh Thanh tra tỉnh - Võ Thị Xuân Đào được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền đối thoại tại Công văn số 991/UBND-TCD ngày 16/7/2025 kết luận: Thống nhất với Báo cáo số 122/BC-TT ngày 06/11/2025 của Thanh tra tỉnh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nương; theo đó, công nhận nội dung yêu cầu bồi thường đủ diện tích 4.045,5m^2 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Nương là đúng, không công nhận nội dung bồi thường đất nông nghiệp tại vị trí 01 (đường nhóm 01) với mức đơn giá 1.032.000 đồng/m^2, đề nghị bồi thường với mức đơn giá 5.000.000 đồng/m^2 theo đơn khiếu nại đề ngày 29/7/2025 của bà Nương với lý do không có căn cứ pháp luật để xem xét, giải quyết.

V. Kết luận

1. Đối với nội dung khiếu nại của bà Nương không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp tại vị trí 01 (đường nhóm 01) với mức đơn giá 1.032.000 đồng/m^2, đề nghị bồi thường với mức đơn giá 5.000.000 đồng/m^2.

Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng (đợt 4), huyện Xuân Lộc (nay là xã Xuân Hòa), tỉnh Đồng Nai đã được Chủ tịch UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 03/6/2019. Toàn bộ diện tích đất của bà Nương tại các thửa đất số: 116, 115, 101 và 117, cùng tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng (nay là Xuân Hòa) tỉnh Đồng Nai được Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Xuân Lộc đã xác định 04 thửa đất của bà Nương là đất nông nghiệp vị trí 01 (đường nhóm

01) theo đúng quy định. Tại thời điểm thu hồi đất của bà Nương, UBND huyện Xuân Lộc áp dụng mức đơn giá đất 160.000 đồng/m^2 đối với đất nông nghiệp, gồm: Đất trồng lúa nước còn lại (LUK) và đất trồng cây hàng năm khác (BHK) tại vị trí 01 (đường nhóm 01) là đúng quy định tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh.

Việc UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 12807/QĐ-UBND ngày 13/12/2024 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, Quyết định số 1130/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì giá đất định giá 1.032.000 đồng/m^2 đất tại vị trí 01 (đường nhóm 01) của bà Nương là đúng thẩm quyền, đúng quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai năm 2024. Vì vậy, việc bà Nương yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp với mức đơn giá 5.000.000 đồng/m^2 là không có căn cứ pháp luật để xem xét, giải quyết.

2. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường đủ diện tích 4.045,5m^2 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Nương.

Thửa đất số 115, tờ bản đồ đại chính số 43, xã Xuân Hưng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1999 cho bà Sá với diện tích là 776m^2 trên bản đồ địa chính năm 1998 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cập nhật, chỉnh lý biến động đến tháng 12 năm 2006 không thể hiện đường đất. Diện tích đất của bà Sá tăng từ 776m^2 lên 859,1m^2 là do chỉnh lý thửa đất được UBND xã Xuân Hưng và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Xuân Lộc xác nhận: Hình thể, ranh giới và diện tích thửa đất được đo vẽ theo hiện trạng thực tế, không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất, không lấn chiếm đất giao thông, không lấn chiếm đất công, không tranh chấp với người sử dụng liền kề, được kiểm tra đối soát ngoài thực địa và có ý kiến xác nhận của chủ sử dụng đất, các chủ giáp ranh đều ký xác nhận.

Năm 2016, bà Sá đã sang nhượng thửa đất cho bà Nương theo Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 225, quyển số 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Thuận Tâm chứng nhận; năm 2019 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nương thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng với diện tích là 859,1m^2, toàn bộ diện tích 859,1m^2 của thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng của bà Nương nằm trong dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nương được Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Xuân Lộc đều khẳng định là đúng quy định Luật Đất đai năm 2013.

Việc UBND huyện Xuân Lộc xác định có đường đất từ trước chỉ dựa trên thông tin của 06 người dân sinh sống lâu năm tại khu vực đất bà Nương (được bà Sá chuyển nhượng), dựa trên bản đồ đo chỉnh lý biến động được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt năm 2015, dựa trên hiện trạng thực tế năm 2021 nhưng không căn cứ vào biên bản ký giáp ranh, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất số

115, bản đồ địa chính năm 1998 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cập nhật, chỉnh lý biến động đến năm 2006; không căn cứ vào hồ sơ các thửa đất giáp ranh số 102, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007; các thửa đất số: 427, 425, và 423 cùng tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 là thiếu khách quan. Mặt khác, diện tích đường đất đang nằm trong diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Sá năm 1999 và trong diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nương năm 2019 chưa được cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất để làm đường giao thông theo quy định về pháp luật đất đai. Đồng thời, UBND xã Xuân Hưng chưa có quyết định tích hợp đường đất này vào hệ thống giao thông để quản lý theo quy định tại Thông tư số 32/2014/TT-BGTVT ngày 08/8/2014 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải về hướng dẫn quản lý, vận hành khai thác đường giao thông nông thôn.

Năm 2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc thực hiện chỉnh lý biến động gộp 03 thửa đất số: 427, 425, và 423, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng thành thửa đất số 459 tiếp giáp với thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có thể hiện đường đất tiếp giáp với thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng theo bản đồ địa chính năm 2015; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 459, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc không kiểm tra, đối soát thực địa. Đến tháng 5/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc thực hiện đo chỉnh lý biến động thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng của bà Nương theo thực tế có sự chứng kiến và xác nhận của UBND xã Xuân Hưng thì không có đường đất tiếp giáp với thửa đất số 459, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng.

Việc UBND huyện Xuân Lộc xác định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 320966 ngày 28/12/1999 lần đầu đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng với diện tích 776m^2 bao gồm cả diện tích đường đi cho bà Sá là không đúng quy định của pháp luật về đất đai, không đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế. Tuy nhiên, năm 2016 bà Sá đã sang nhượng thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng cho bà Nương theo Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 225, quyển số 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Thuận Tâm chứng nhận và năm 2019 Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà Nương, UBND huyện Xuân Lộc cũng không thể thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 của bà Nương được.

Từ những cơ sở kết luận nêu trên, xác định toàn bộ diện tích 859,1m^2 của thửa đất số 115, tờ bản đồ địa chính số 43, xã Xuân Hưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 644112 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Nương ngày 15/9/2019 đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia theo quy định tại

khoản 1 và khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024. Do đó, UBND huyện Xuân Lộc chỉ thu hồi và bồi thường cho bà Nương diện tích 609,1m^2 đất nông nghiệp theo hiện trạng thực tế quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ là chưa phù hợp. Vì vậy, việc bà Nương yêu cầu bồi thường đủ diện tích 4.045,5m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CT 644111, CT 644112, CT 644113 và CT 644114 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 15/11/2019 là đúng.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

Yêu cầu UBND xã Xuân Hòa sửa đổi, hủy bỏ một phần Quyết định số 1130/QĐ-UBND ngày 21/04/2025 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng (nay là Xuân Hòa), tỉnh Đồng Nai đúng diện tích 4.045,5m^2 đất nông nghiệp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị Thiện Nương.

Điều 2. Quyết định này được gửi đến bà Phùng Thị Thiện Nương theo 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 này, nếu không đồng ý với quyết định khiếu nại, bà Phùng Thị Thiện Nương có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Trưởng Ban Tiếp công dân tỉnh, Chủ tịch UBND xã Xuân Hòa, bà Phùng Thị Thiện Nương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Ban TCD Trung ương (tại Hà Nội và khu vực 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, các PCVP UBND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai (công khai);
- Lưu: VT, NC, BTCD.S2025-VVKD.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Trường Sơn