

Số: /QĐ-UBND

Trăng Bom, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của
ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TRĂNG BOM

Căn cứ Luật Khiếu nại; Luật số 136/2025/QH15 ngày 10/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiếp công dân, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại; Nghị định số 155/2026/NĐ-CP ngày 15/5/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội, sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức Tín dụng số 23/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

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

Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Nghị định số 141/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Thanh tra Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai, quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026;

Xét đơn khiếu nại ngày 29/7/2026 của ông Đinh Văn Cương (địa chỉ: tổ 8, khu phố 4, phường Trị An, thành phố Đồng Nai) và bà Phạm Thị Duyên (địa chỉ: số 93/91A, khu phố 8, phường Tân Triều, thành phố Đồng Nai) - Số điện thoại: 0917174786;

Theo báo cáo của Tổ xác minh nội dung khiếu nại tại Báo cáo số 49/BC-TXM ngày 25 tháng 8 năm 2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên, với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Theo nội dung đơn ngày 29/7/2026 và kết quả làm việc giữa Bộ phận tiếp công dân Văn phòng HĐND và UBND phường với ông Phạm Văn Yên (người được ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên ủy quyền), ông Phạm Văn Yên xác định đơn có nội dung khiếu nại Quyết định số 277/QĐ-UBND ngày 09/06/2026 của UBND phường Trảng Bom về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh, đoạn tuyến qua phường Trảng Bom (Đợt 2), với nội dung cụ thể như sau:

Khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 300m² đất ở, với đơn giá 10.000.000 đồng/m² và 1464,1m² đất trồng cây lâu năm, với đơn giá 6.000.000 đồng/m².

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Qua kiểm tra hồ sơ bồi thường do Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom cung cấp thể hiện:

Thực hiện dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh, đoạn tuyến qua phường Trảng Bom, ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên bị thu hồi 1.764,1m² đất (trong đó có 300m² đất ở và 1464,1m² đất trồng cây lâu năm), tại thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 76 phường Trảng Bom, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh Trảng Bom chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất ngày 20/01/2022 (ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Ngọc Kha và bà Vũ Thị Xiêm).

Ngày 24/3/2026, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom ban hành Văn bản số 163/TTPTQĐ.TB-TBT, về việc đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom phối hợp cung cấp thông tin về đất đai đối với các thửa đất trong ranh thu hồi đất để thực hiện dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh, đoạn tuyến qua phường Trảng Bom.

Ngày 14/4/2026, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom có Văn bản số 1464/VPĐK.TB-TTLT, về việc cung cấp thông tin vị trí đất theo quy định tại

Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND và Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai), trong đó thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 76 phường Trảng Bom của ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên sử dụng được Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom xác định thuộc vị trí 1 - phạm vi 1 đường Trảng Bom – Thanh Bình đoạn từ đầu cầu số 6 đến giáp ranh xã Bàu Hàm.

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội khóa XV, Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai), Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai, Văn bản số 2023/STNMT-ĐĐ ngày 29/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc xác định giá đất nông nghiệp theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND và Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND của UBND thành phố Đồng Nai và thông tin vị trí đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom cung cấp, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom lập phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích bị thu hồi 1.764,1m² đất, trong đó 300m² đất ở được áp giá bồi thường 5.109.000 đồng/m² và 1464,1m² đất trồng cây lâu năm được áp giá bồi thường 1.058.500 đồng/m², tổng số tiền bồi thường về đất đối với ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên là 3.082.449.850 đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai quy định nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất “2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư...”.

Căn cứ khoản 6 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội khóa XV quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư “6. Giá đất tính tiền bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật Đất đai và giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 của Luật Đất đai được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này....”.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 5 Quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) quy định “Giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 – phạm vi 1: Tính bằng 100% giá đất nông nghiệp vị trí 1”. Theo Quy định tại bảng giá đất lần đầu giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1, phạm vi 1 đường Trảng Bom – Thanh Bình đoạn từ đầu cầu số 6 đến giáp ranh xã Bàu Hàm có đơn giá 730.000 đồng/m².

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 6 Quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) quy định “Giá đất ở vị trí 1 – phạm vi 1: Tính bằng 100% giá đất phi nông nghiệp vị trí 1”. Theo Quy định tại bảng giá đất lần đầu giá đất ở vị trí 1, phạm vi 1 đường Trảng Bom – Thanh Bình đoạn từ đầu cầu số 6 đến giáp ranh xã Bàu Hàm có đơn giá 3.900.000 đồng/m².

Căn cứ khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 3 Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai quy định hệ số điều chỉnh giá đất, cụ thể:

- Khoản 2 Điều 3 quy định cách xác định giá đất: “*Giá đất theo bảng giá đất nhân (x) lần lượt các hệ số theo quy định tại khoản 3 Điều này.*”

Tùy theo từng loại đất, đối tượng, hình thức sử dụng đất, khu vực, vị trí đất, hệ số sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất để áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp”.

- Điểm a khoản 3 Điều 3 quy định: “*Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND quy định tại Phụ lục I kèm theo Quyết định này*”. Theo đó tại Phụ lục I quy định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với đất trồng cây hàng năm đường Trảng Bom – Thanh Bình đoạn từ đầu cầu số 6 đến giáp ranh xã Bàu Hàm có hệ số là 1,45.

- Điểm c khoản 3 Điều 3 quy định: “*Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định này*”. Theo đó tại Phụ lục III quy định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với đất ở đường Trảng Bom – Thanh Bình đoạn từ đầu cầu số 6 đến giáp ranh xã Bàu Hàm có hệ số là 1,31.

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, UBND phường Trảng Bom phê duyệt phương án bồi thường về giá đất thu hồi đối với diện tích 300m² đất ở với đơn giá 3.900.000 đồng x 1,31 = 5.109.000 đồng/m² và diện tích 1464,1m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 730.000 đồng x 1,45 = 1.058.500 đồng/m² cho ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên tại Quyết định số 277/QĐ-UBND ngày 09/06/2026 là đúng theo giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được quy định tại Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai). Do đó, nội dung ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên yêu cầu giá đất bồi thường đối với diện tích 300m² đất ở với đơn giá 10.000.000 đồng/m² và 1464,1m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 6.000.000 đồng/m² là không xem xét giải quyết.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Căn cứ kết quả đối thoại ngày 26/8/2026 giữa người giải quyết khiếu nại với ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên, thể hiện:

- Ý kiến của ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên:

+ Ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên thống nhất đề nghị chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền số 006509/2026/CCGD ngày 07/8/2026 giữa ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên với ông Phạm Văn Yên tại Văn phòng Công chứng Hoàng Long, thành phố Đồng Nai.

+ Thừa đất Nhà nước thu hồi gia đình đang thế chấp tại ngân hàng hiện nay số tiền gốc và tiền lãi là hơn 10 tỷ đồng, tuy nhiên giá bồi thường đất ở và đất trồng cây lâu năm khi Nhà nước thu hồi đất tại Dự án đối với gia đình tôi là thấp nên gia đình không đủ hoàn thành nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng, đề nghị được xem xét bồi thường diện tích 300 m² đất ở với đơn giá 10.000.000/m² và 1464,1 m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 6.000.000/m² để gia đình có đủ số tiền để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ tại

ngân hàng. Đây là dự án trọng điểm Quốc gia, gia đình rất đồng tình; tuy nhiên các chế độ chính sách, bồi thường chưa thỏa đáng thì gia đình không nhận tiền bồi thường và không bàn giao mặt bằng, Nhà nước cưỡng chế thì cứ cưỡng chế.

+ Không đồng ý với nội dung xác minh của Tổ xác minh tại Báo cáo số 49/BC-TXM ngày 25/8/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên.

- Ý kiến của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

Quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom lập phương án bồi thường về nhà ở và tài sản trên đất, các chế độ chính sách và đã được UBND phường phê duyệt đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom:

Hồ sơ bồi thường đối với ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên đã Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom rà soát giải quyết và bồi thường các chế độ chính sách theo đúng quy định của pháp luật.

- Các cơ quan, đơn vị tham dự buổi đối thoại thống nhất với nội dung Báo cáo số 49/BC-TXM ngày 25/8/2026 của Tổ xác minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên.

- Kết luận của ông Phan Trung Tính – Phó Chủ tịch UBND phường – Chủ trì:

Thống nhất với nội dung Báo cáo số 49/BC-TXM ngày 25/8/2026 của Tổ xác minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên.

Không công nhận nội dung ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 300m² đất ở với đơn giá 10.000.000 đồng/m² và 1464,1m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 6.000.000 đồng/m².

Giao Tổ xác minh tham mưu Chủ tịch UBND phường ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên theo đúng quy định của Luật Khiếu nại, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tiếp công dân, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo.

IV. KẾT LUẬN

Căn cứ Luật Đất đai; Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội khóa XV; Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai); Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai.

Đối chiếu với quy định của pháp luật nêu trên, việc UBND phường Trảng Bom phê duyệt phương án bồi thường về giá đất đối với diện tích 300m² đất ở vị trí 1 – phạm vi 1 đường Trảng Bom – Thanh Bình đoạn từ đầu cầu số 6 đến giáp ranh xã Bàu Hàm, với đơn giá 5.109.000 đồng/m² và diện tích 1464,1m² đất trồng cây lâu năm vị trí 1 – phạm vi 1 đường Trảng Bom – Thanh Bình đoạn từ đầu cầu số 6 đến giáp ranh xã Bàu Hàm, với đơn giá 1.058.500 đồng/m² cho ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên tại Quyết định số 277/QĐ-UBND ngày 09/06/2026 là đúng quy

định của pháp luật. Do đó, nội dung khiếu nại của ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên là khiếu nại sai.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không công nhận nội dung ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 300m² đất ở với đơn giá 10.000.000 đồng/m² và 1464,1m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 6.000.000 đồng/m².

- Giữ nguyên nội dung Quyết định số 277/QĐ-UBND ngày 09/06/2026 của UBND phường Trảng Bom về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh, đoạn tuyến qua phường Trảng Bom (Đợt 2).

Điều 2. Quyết định này được gửi tới ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên theo đường bưu chính và được đăng tải công khai trên trang thông tin điện tử của UBND phường Trảng Bom.

- Giao Phòng Văn hóa - Xã hội đăng tải công khai Quyết định này trên trang thông tin điện tử của UBND phường 15 ngày liên tục.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại, ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai hoặc 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 HĐND và UBND phường, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng Phòng Văn hóa – Xã hội, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom và ông Đinh Văn Cương và bà Phạm Thị Duyên có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- Thường trực Đảng ủy phường;
- Thường trực HĐND phường;
- Chủ tịch, Phó CT. UBND phường;
- Phó Chánh Văn phòng HĐND-UBND phường;
- Bộ phận TCD phường (01 bản chính);
- Lưu: VT, HS (K.Anh, Thảo, Nguyễn, Hoàng, Mận).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Trung Tính