

Số: /QĐ-UBND

Trăng Bom, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Việt Ôn
(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 và 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 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;

Căn cứ Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai);

Xét đơn khiếu nại ngày 09/7/2026 của ông Nguyễn Viết Ôn, địa chỉ: tổ 20, khu phố 3A, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai – Số điện thoại: 0963374879 (Nguồn đơn do Thanh tra thành phố chuyển đến tại Phiếu chuyển số 176/TT-NV1 ngày 20/7/2026 và Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố chuyển đến tại Phiếu chuyển số 1040/TTPTQĐ-TCHC ngày 25/7/2026);

Theo báo cáo của Tổ xác minh nội dung khiếu nại tại Báo cáo số 62/BC-TXM ngày 10 tháng 9 năm 2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Viết Ôn, với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Theo nội dung đơn và kết quả làm việc giữa Bộ phận tiếp công dân Văn phòng HĐND và UBND phường với ông Nguyễn Viết Ôn, ông Nguyễn Viết Ôn xác định đơn có nội dung khiếu nại Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 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 (nay là thành phố 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 1) và Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 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 (nay là thành phố 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 bổ sung), với nội dung cụ thể như sau:

- Khiếu nại đề nghị xác định vị trí thửa đất và giá đất mặt tiền đường 17A.
- Khiếu nại đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống cho 5 nhân khẩu của gia đình.
- Khiếu nại đề nghị bồi thường 170 cây Sao còn thiếu theo biên bản kiểm đếm ngày 06/4/2026.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Đối với nội dung khiếu nại đề nghị xác định vị trí thửa đất và giá đất mặt tiền đường 17A.

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 Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng bị thu hồi 1.035,8m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 268, tờ bản đồ địa chính số 26 xã Sông Trầu cũ (nay là tờ bản đồ địa chính số 73 phường Trảng Bom), thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 400402 ngày 20/4/2022 cho ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng.

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-TTTLT, về việc cung cấp thông tin vị trí, trong đó thửa đất số 268, tờ bản đồ địa chính số 73 phường Trảng Bom ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng sử dụng có vị trí 1 – phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra đường liên xã Bắc Sơn – Bình Minh – Sông Trầu đoạn từ ranh giới xã Bình Minh đến hết Công ty Sông Gianh có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ lớn hơn hoặc bằng 03 mét đến nhỏ hơn 05 mét, cách đường giao thông lớn hơn 1.000 mét. Tuy nhiên, qua rà soát hồ sơ Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom phát hiện có sai sót trong việc xác định vị trí thửa đất, ngày 13/5/2026, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom có Văn bản số 150/VPĐK.TB-TTTLT về việc đính chính thông tin vị trí thửa đất số 268, tờ bản đồ địa chính số 73 phường Trảng Bom ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng sử dụng có vị trí 1 – phạm vi 1 các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Sông Trầu 17 đoạn từ đường Trảng Bom – Thanh Bình đến giáp ranh xã Vĩnh Tân và đến đường Sông Trầu – Cây Gáo – Vĩnh Tân có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ lớn hơn hoặc bằng 05 mét, cách đường giao thông nhỏ hơn hoặc bằng 1.000 mét 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).

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 1.035,8m² đất trồng cây lâu năm cho ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng thuộc vị trí 1 – phạm vi 1 các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Sông Trầu 17 đoạn từ đường Trảng Bom – Thanh Bình đến giáp ranh xã Vĩnh Tân và đến đường Sông Trầu – Cây Gáo – Vĩnh Tân có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ lớn hơn hoặc bằng 05 mét, cách đường giao thông nhỏ hơn hoặc bằng 1.000 mét, với đơn giá 450.000 x 1,19 = 535.500 đồng/m², tổng số tiền bồi thường về đất là 1.035,8m² x 535.500 = 554.670.900 đồng.

Ngày 21/8/2026, Tổ xác minh nội dung khiếu nại phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom, Trưởng khu phố Sông Trầu 3 và ông Nguyễn Viết Ôn tiến hành kiểm tra hiện trạng thửa đất số 268, tờ bản đồ địa chính số 73 phường Trảng Bom ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng sử dụng, qua kiểm tra ghi nhận: Thửa đất số 268, tờ bản đồ địa chính số 73 phường Trảng Bom có vị trí tiếp giáp với đường Sông Trầu 17A đầu nối trực tiếp ra đường Sông Trầu 17 đoạn từ đường Trảng Bom – Thanh Bình đến giáp ranh xã Vĩnh Tân và đến đường Sông Trầu – Cây Gáo – Vĩnh Tân có hiện trạng là đường nhựa: Có bề rộng chỗ nhỏ nhất 06 mét, cách đường Sông Trầu 17 là 660 mét.

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 a khoản 4 Điều 3 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 tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp “a) Tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp là tuyến đường kết nối trực tiếp vào một tuyến đường giao thông được quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này mà không phải đi qua bất kỳ tuyến đường giao thông nào khác”.

Căn cứ điểm a 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 hàng năm (gồm đất lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản:

“a) Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Phụ lục I kèm theo Quy định này; trong đó:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 100: Tính bằng 100% giá đất nông nghiệp vị trí 1;

...”.

Theo Quy định tại bảng giá đất lần đầu giá đất nông nghiệp vị trí 1, phạm vi 1 các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Sông Trầu 17 đoạn từ đường Trảng Bom – Thanh Bình đến giáp ranh xã Vĩnh Tân và đến đường Sông Trầu – Cây Gáo – Vĩnh Tân có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ lớn hơn hoặc bằng 05 mét, cách đường giao thông nhỏ hơn hoặc bằng 1.000 mét, có đơn giá 450.000 đồng/m².

Căn cứ khoản 1 Điều 8 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 cách xác định vị trí, áp dụng giá đất đối với các trường hợp cụ thể *“1. Đối với những thửa đất, khu đất mà xác định vị trí theo nhiều tuyến đường giao thông khác nhau (theo Phụ lục I và Phụ lục III kèm theo Quy định này) thì xác định vị trí theo đường có khoảng cách gần nhất từ thửa đất, khu đất đến đường giao thông trong Phụ lục VII kèm theo Quy định này; trường hợp khoảng cách từ thửa đất, khu đất đến đường giao thông trong Phụ lục VII kèm theo Quy định này bằng nhau thì xác định theo đường có mức giá cao nhất”.*

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 lâu năm các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Sông Trầu 17 đoạn từ đường Trảng Bom – Thanh Bình đến giáp ranh xã Vĩnh Tân và đến đường Sông Trầu – Cây Gáo – Vĩnh Tân có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng có bề rộng từ lớn hơn hoặc bằng 05 mét, cách đường giao thông nhỏ hơn hoặc bằng 1.000 mét, có hệ số là 1,19.

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, UBND phường Trảng Bom phê duyệt phương án bồi thường về vị trí đất, giá đất đối với diện tích đất thu hồi

1.035,8m² đất trồng cây lâu năm vị trí 1 - phạm vi 1 các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Sông Trầu 17 đoạn từ đường Trảng Bom – Thanh Bình đến giáp ranh xã Vĩnh Tân và đến đường Sông Trầu – Cây Gáo – Vĩnh Tân có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng; Có bề rộng từ lớn hơn hoặc bằng 05 mét, cách đường giao thông nhỏ hơn hoặc bằng 1.000 mét, với đơn giá 450.000 x 1,19 = 535.500 đồng/m² cho ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng tại Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 là đúng vị trí đất và 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).

2. Khiếu nại đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống cho 5 nhân khẩu của gia đình.

Qua kiểm tra, xác minh hồ sơ địa chính, hồ sơ pháp lý về quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định nguồn gốc sử dụng tại thửa đất số 268, tờ bản đồ địa chính số 73 phường Trảng Bom của ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Tấn Hữu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 515, quyền số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐCN được Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy Tâm công chứng ngày 26/01/2022 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 400402 ngày 20/4/2022 đứng tên ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng (ông Ôn, bà Hằng có chung quyền sử dụng đất).

Căn cứ khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 (có hiệu lực thi hành tại thời điểm Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng) nay được quy định tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 “*25. Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành*”.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 19 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, quy định về hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định “*d. Số nhân khẩu trong hộ gia đình được hỗ trợ tại khoản này là những người có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và nhân khẩu là thành viên hộ gia đình phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó (nếu có); việc xác định số nhân khẩu có chung quyền sử dụng đất do các thành viên trong hộ gia đình tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật*”.

Qua kiểm tra, xác minh hồ sơ địa chính, hồ sơ pháp lý về quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định thửa đất số 268, tờ bản đồ địa

chính số 73 phường Trảng Bom ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Tấn Hữu và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng là quyền sử dụng đất chung của hai vợ chồng, không liên quan đến các thành viên khác trong gia đình (như con hay bố mẹ). Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên UBND phường Trảng Bom phê duyệt phương án hỗ trợ ổn định đời sống cho ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng là đúng quy định của pháp luật. Do đó, nội dung ông Nguyễn Viết Ôn khiếu nại đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống cho 03 người con của ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng là không đủ điều kiện xem xét giải quyết.

3. Khiếu nại đề nghị bồi thường 170 cây Sao còn thiếu theo biên bản kiểm đếm ngày 06/4/2026.

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 Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng có 256 cây Sao Hải Nam có đường kính thân cây >9 – 12cm trồng trên diện tích 1.035,8m² đất trồng cây lâu năm bị Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án, tại thửa đất số 268, tờ bản đồ địa chính số 73 phường Trảng Bom (theo Biên bản kiểm điểm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/4/2026).

Tại Phương án chi tiết số 166/PA-TTPTQĐ.TB ngày 12/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom, về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng được Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom lập phương án bồi thường 86 cây Sao Hải Nam có đường kính thân cây >9 – 12cm, với đơn giá 86 cây x 546.794 đồng/cây = 47.024.284 đồng. Còn lại 170 cây không được lập phương án bồi thường, với lý do đây là số cây vượt quá số lượng cây được xác định theo mật độ chuẩn đối với diện tích đất bị thu hồi theo quy định tại Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều này bảo đảm địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai).

Căn cứ khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai năm 2024 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 quy định “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi theo quy trình sản xuất do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc do địa phương ban hành theo quy định của pháp luật; đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều này bảo đảm

phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất”.

Căn cứ khoản 3 Điều 2 Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai được sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai) quy định “3. *Giá trị bồi thường cây trồng được tính theo số cây (hoặc diện tích) bị thiệt hại được đo đạc, kiểm kê theo quy định nhân (x) với đơn giá tại Quy định này. Mật độ cây trồng quy định tại các Phụ lục kèm theo Quyết định này là mật độ chuẩn. Trường hợp cây trồng đúng mật độ chuẩn hoặc thấp hơn mật độ chuẩn thì giá trị bồi thường đối với cây trồng được xác định bằng đơn giá cây trồng nhân (x) với số lượng cây thực tế khi kiểm đếm. Trường hợp cây trồng vượt quá mật độ chuẩn thì giá trị bồi thường đối với cây trồng được xác định bằng đơn giá cây trồng nhân (x) với số lượng cây theo mật độ chuẩn. Đối với cây trồng phân tán (cây trồng trên những diện tích nhỏ, xen kẽ với nhau như ven đường giao thông, bờ ruộng, vườn nhà, hoặc trên các dải đất hẹp) giá trị bồi thường được tính bằng số lượng cây trồng thực tế theo kết quả kiểm đếm nhân (x) với đơn giá bồi thường tương ứng tại các phụ lục kèm theo Quyết định này”.*

Căn cứ khoản 2 Điều 4 Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) quy định “2. *Đơn giá bồi thường thiệt hại về cây lâm nghiệp trồng ngoài quy hoạch 03 loại rừng được quy định tại Phụ lục IV đính kèm Quy định này. Danh sách nhóm loài cây lâm nghiệp trên cạn trồng ngoài quy hoạch 03 loại rừng được quy định tại Phụ lục VI đính kèm quy định này”.*

Tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) quy định đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây lâm nghiệp trồng ngoài quy hoạch 03 loại rừng, đối với nhóm I loài cây gỗ trồng trên cạn, trong đó có cây Sao Hải Nam có mật độ chuẩn là 833 cây/ha, đơn giá bồi thường cây có đường kính thân cây >9 – 12cm là 546.794 đồng/cây. Đối chiếu với quy định của pháp luật nêu trên, số lượng cây tương ứng với diện tích đất bị thu hồi của ông Nguyễn Việt Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng được xác định như sau: $1.035,8\text{m}^2 \times 833 \text{ cây}/10.000\text{m}^2 = 86,28 \text{ cây}$.

Như vậy, qua kiểm tra, xác minh và đối chiếu với các quy định của pháp luật nêu trên, việc Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom lập phương án bồi thường và UBND phường Trảng Bom phê duyệt phương án bồi thường số lượng 86 cây Sao Hải Nam theo quy định mật độ chuẩn, tương ứng với diện tích đất bị thu hồi, với đơn giá 546.794 đồng/cây cho ông Nguyễn Việt Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng là đúng quy định tại Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Căn cứ kết quả đối thoại ngày 11/9/2026 giữa người giải quyết khiếu nại với ông Nguyễn Việt Ôn, thể hiện:

- Ý kiến của ông Nguyễn Viết Ôn:

Ông Nguyễn Viết Ôn rất đồng tình với việc thực hiện xây dựng đường Vành đai 4 và đã nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng, tuy nhiên có một số nội dung không đồng ý việc áp dụng của Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom, UBND phường Trảng Bom, cụ thể như sau:

+ Đối với việc xác định vị trí thửa đất và giá đất mặt tiền đường 17A. Căn cứ biên bản xác minh thực địa ngày 21/8/2026 xác nhận đường 17A rộng thực tế chỗ nhỏ nhất là 06 mét, đề nghị HĐND thành phố tính lại giá bồi thường đất nông nghiệp theo vị trí 1 tiếp giáp đường 06 mét theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) không chấp nhận mức giá đường hẻm với giá 450.000 đồng/m² áp dụng cho đường 3-5 mét.

+ Đối với nội dung bồi thường 170 cây Sao còn thiếu: Đề nghị bồi thường đủ 100% cho toàn bộ 256 cây Sao theo số lượng kiểm đếm thực tế, việc áp dụng mật độ rừng 833/ha để gặt bỏ 170 cây giá 0 đồng là áp dụng sai đối tượng cây trồng phân tán cây bóng mát theo quy định tại Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai).

- Ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Trảng Bom:

Việc xác định vị trí thửa đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Trảng Bom kiểm tra xác định và cung cấp cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom tại Văn bản số 150/VPĐK.TB-TTLLT, thửa đất của ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng sử dụng có vị trí 1 – phạm vi 1 các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Sông Trầu 17 đoạn từ đường Trảng Bom – Thanh Bình đến giáp ranh xã Vĩnh Tân và đến đường Sông Trầu – Cây Gáo – Vĩnh Tân có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng, có bề rộng từ lớn hơn hoặc bằng 05 mét, cách đường giao thông nhỏ hơn hoặc bằng 1.000 mét là đúng quy định của pháp luật.

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

Đối với việc xác định vị trí thửa đất và giá đất mặt tiền đường 17A, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom đã căn cứ vào thông tin vị trí thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Trảng Bom cung cấp và áp dụng bồi thường cho ông Nguyễn Viết Ôn theo vị trí 1 - phạm vi 1 các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Sông Trầu 17 đoạn từ đường Trảng Bom – Thanh Bình đến giáp ranh xã Vĩnh Tân và đến đường Sông Trầu – Cây Gáo – Vĩnh Tân có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng, có bề rộng từ lớn hơn hoặc bằng 05 mét, cách đường giao thông nhỏ hơn hoặc bằng 1.000 mét là đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc bồi thường 170 cây Sao: Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom đã căn cứ vào Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai được sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai) áp dụng bồi thường theo quy định mật độ chuẩn là đúng theo quy định của pháp luật.

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

Quá trình thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ tái định cư đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom lập phương án bồi thường tài sản trên đất, các chính sách hỗ trợ cho ông Nguyễn Viết Ôn và đã được UBND phường phê duyệt đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Đường 17A là đường giao thông, tuy nhiên không phải là đường giao thông chính và không có tên trong bảng giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

- Các cơ quan, đơn vị tham dự buổi đối thoại thống nhất với nội dung Báo cáo số 62/BC-TXM ngày 10/9/2026 của Tổ xác minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Viết Ôn.

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

+ Thống nhất với nội dung Báo cáo số 62/BC-TXM ngày 10/9/2026 của Tổ xác minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Viết Ôn.

+ Không công nhận nội dung ông Nguyễn Viết Ôn khiếu nại đề nghị xác định vị trí thửa đất và giá đất mặt tiền đường 17A; khiếu nại đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống cho 5 nhân khẩu của gia đình; khiếu nại đề nghị bồi thường 170 cây Sao còn thiếu theo biên bản kiểm đếm ngày 06/4/2026.

Giao Tổ xác minh tham mưu Chủ tịch UBND phường ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Viết Ôn theo đúng quy định của pháp luật.

IV. KẾT LUẬN

1. Đối với nội dung khiếu nại đề nghị xác định vị trí thửa đất và giá đất mặt tiền đường 17A.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; 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.

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, UBND phường Trảng Bom phê duyệt phương án bồi thường vị trí đất, giá đất đối với diện tích đất thu hồi 1.035,8m² đất trồng cây lâu năm thuộc vị trí 1 - phạm vi 1 các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Sông Trầu 17 đoạn từ đường Trảng Bom – Thanh Bình đến giáp ranh xã Vĩnh Tân và đến đường Sông Trầu – Cây Gáo – Vĩnh Tân có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng; Có bề rộng từ lớn hơn hoặc bằng 05 mét, cách đường giao thông nhỏ hơn hoặc bằng 1.000 mét, với đơn giá 535.500 đồng/m² cho ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng là đúng quy định của pháp luật. Do đó, nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Viết Ôn là khiếu nại sai.

2. Đối với nội dung khiếu nại đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống cho 5 nhân khẩu của gia đình.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; 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; 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 quy định của pháp luật nêu trên, UBND phường Trảng Bom phê duyệt phương án hỗ trợ ổn định đời sống cho ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng là đúng quy định của pháp luật. Do đó, nội dung ông Nguyễn Viết Ôn khiếu nại đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống cho 03 người con của ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng là khiếu nại sai.

3. Khiếu nại đề nghị bồi thường 170 cây Sao còn thiếu theo biên bản kiểm đếm ngày 06/4/2026.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15; Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai).

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, việc Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom lập phương án bồi thường và UBND phường Trảng Bom phê duyệt phương án bồi thường số lượng 86 cây Sao Hải Nam theo quy định mật độ chuẩn, tương ứng với diện tích đất bị thu hồi, với đơn giá 546.794 đồng/cây cho ông Nguyễn Viết Ôn và bà Thân Thị Thanh Hằng là đúng quy định của pháp luật. Do đó, nội dung ông Nguyễn Viết Ôn khiếu nại đề nghị bồi thường 170 cây Sao vượt mật độ là khiếu nại sai.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không công nhận 03 nội dung ông Nguyễn Viết Ôn khiếu nại đề nghị xác định vị trí thửa đất và giá đất mặt tiền đường 17A; khiếu nại đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống cho 5 nhân khẩu của gia đình; khiếu nại đề nghị bồi thường 170 cây Sao còn thiếu theo biên bản kiểm đếm ngày 06/4/2026.

- Giữ nguyên nội dung Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 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 (nay là thành phố 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 1) và Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 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 (nay là thành phố 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 bổ sung).

Điều 2. Quyết định này được gửi tới ông Nguyễn Viết Ôn 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 Nguyễn Viết Ôn có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND thành phố 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 Nguyễn Viết Ôn có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- Trung tâm PTQĐ 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).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Trung Tính