

Số: 1599/QĐ-UBND

Trăng Bom, ngày 14 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Thiều Quang Tích
(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 10/8/2026 của ông Thiệu Quang Tích (địa chỉ: tổ 4, khu phố Trảng Bom 1, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai – Số điện thoại: 0913674989);

Theo báo cáo của Tổ xác minh nội dung khiếu nại tại Báo cáo số 79/BC-TXM ngày 02 tháng 10 năm 2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Thiệu Quang Tích, với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Theo nội dung đơn ngày 10/8/2026 và kết quả làm việc giữa Bộ phận tiếp công dân Văn phòng HĐND và UBND phường với ông Thiệu Quang Tích, ông Thiệu Quang Tích xác định đơn khiếu nại có nội dung khiếu nại Quyết định số 395/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 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 đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cánh đến đường Hùng Vương) tại phường Trảng Bom (Đợt 1), với nội dung khiếu nại cụ thể như sau:

- Khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 112m² đất ở với đơn giá 30.000.000 đồng/m² và 96,5m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 4.700.000 đồng/m².
- Khiếu nại đề nghị bồi thường chi phí di chuyển tài sản.
- Khiếu nại đề nghị hỗ trợ sản xuất kinh doanh.
- Khiếu nại đề nghị giao cho gia đình 01 lô đất ở tái định cư.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 112m² đất ở với đơn giá 30.000.000 đồng/m² và 96,5m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 4.700.000 đồng/m².

Thực hiện Dự án đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cánh đến đường Hùng Vương) tại phường Trảng Bom, ông Thiệu Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bồng bị thu hồi 208,5m² đất tại các thửa đất số 15, tờ bản đồ địa chính số 26, diện tích 50m², loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 20, tờ bản đồ địa chính số 26, diện tích 36m², loại đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 28, tờ bản đồ địa chính số 26, diện tích 122,5m² (trong đó có 112m² đất ở và 10,5m² đất trồng cây lâu năm), diện tích đất còn lại của ông Thiệu Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bồng sau thu hồi là 577,4m², thửa đất số 15, 20, tờ bản đồ địa chính số 26 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Thiệu Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bồng; thửa đất số 28, tờ bản đồ địa chính số 26 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 16/01/2026, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom ban hành Văn bản số 43/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 đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cảnh đến đường Hùng Vương) tại phường Trảng Bom.

Ngày 06/3/2026, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom có Văn bản số 966/VPĐK.TB-TTLT, về việc cung cấp thông tin vị trí đất đối với các thửa đất trong ranh thu hồi đất để thực hiện Dự án đường Nguyễn Tri Phương, trong đó các thửa đất ông Thiệu Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bông sử dụng có vị trí như sau: Thửa đất số 15, 20, tờ bản đồ địa chính số 26 thuộc vị trí 1 – phạm vi 1 đường Nguyễn Tri Phương – Đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cảnh đến đường Hùng Vương; thửa đất số 28, tờ bản đồ địa chính số 26 thuộc vị trí 1 – phạm vi 1 đường Hùng Vương – Đoạn giáp ranh Khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng 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 208,5m² đất, trong đó 112m² đất ở được áp giá bồi thường 18.487.000 đồng/m², 10,5m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 26 được áp giá bồi thường 1.170.000 đồng/m² và 86,0m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 15, 20, tờ bản đồ số 26 được áp giá bồi thường 1.053.000 đồng/m², tổng số tiền bồi thường về đất là 2.173.387.000 đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai năm 2024 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 Nguyễn Tri Phương – Đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cảnh đến đường Hùng Vương và vị trí 1, phạm vi 1 đường Hùng Vương – Đoạn giáp ranh Khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng có đơn giá 780.000 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 Hùng Vương – Đoạn giáp ranh Khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng có đơn giá 13.900.000 đồng/m².

Căn cứ khoản 2 và điểm a, c 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.1 quy định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với đất ở đường Hùng Vương – Đoạn giáp ranh Khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng có hệ số là 1,33 lần; Tại Phụ lục I.2 quy định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với đất trồng cây lâu năm đường Hùng Vương – Đoạn giáp ranh Khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng và đường Nguyễn Tri Phương – Đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cảnh đến đường Hùng Vương có hệ số là 1,5 lần.

- Điểm c khoản 3 Điều 3 quy định: “*Hệ số điều chỉnh theo các yếu tố ảnh hưởng 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 theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất đối với các thửa đất, khu đất tiếp giáp mặt đường bằng đất, đá, cuội, sỏi hỗn hợp, đường cấp phối có hệ số điều chỉnh là 0,9.

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, UBND phường Trảng Bom phê duyệt phương án bồi thường giá trị đất thu hồi đối với diện tích 112m² đất ở với đơn giá 18.487.000 đồng/m², diện tích 10,5m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 1.170.000 đồng/m² tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 26 và diện tích 86,0m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 1.053.000 đồng/m² tại thửa đất số 15, 20, tờ bản đồ số 26 cho ông Thiệu Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bồng tại Quyết định số 395/QĐ-

UBND ngày 30/6/2026 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) và hệ số điều chỉnh được quy định Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai.

2. Khiếu nại đề nghị bồi thường chi phí di chuyển tài sản.

Ngày 29/9/2026, Tổ xác minh nội dung khiếu nại tổ chức buổi làm việc với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom thống nhất xử lý, giải quyết nội dung khiếu nại đề nghị hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản của ông Thiều Quang Tích. Kết quả:

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ bồi thường hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Thiều Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bông và căn cứ quy định của pháp luật, các thành viên dự họp thống nhất ông Thiều Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bông đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất tại Dự án đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cảnh đến đường Hùng Vương) tại phường Trảng Bom. Hiện nay, Trung tâm phát triển Quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom đang rà soát hồ sơ những hộ đủ điều kiện hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản tại Dự án để lập phương án hỗ trợ bổ sung trình UBND phường phê duyệt theo quy định của pháp luật, trong đó có hộ ông Thiều Quang Tích.

Căn cứ Điều 104 Luật Đất đai năm 2024 quy định bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất:

“1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường tại khoản 1 Điều này”.

Căn cứ khoản 1 và 3 Điều 8 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 03/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

- Khoản 1 Điều 8 quy định: *“1. Bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất như sau:*

a) Di chuyển trong địa bàn cấp xã: 10.000.000 đồng/hộ;

b) Di chuyển ngoài địa bàn cấp xã: 15.000.000 đồng/hộ;

c) Di chuyển ngoài tỉnh: 20.000.000 đồng/hộ”.

- Khoản 3 Điều 8 quy định: *“3. Trường hợp di chuyển điện thoại, đồng hồ nước, đồng hồ điện, cáp truyền hình, cáp Internet thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh chưa quy định, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư căn cứ theo báo giá của đơn vị cung cấp dịch vụ điện*

thoại, đồng hồ nước, đồng hồ điện, cáp truyền hình, cáp Internet để xác định mức bồi thường cụ thể cho từng trường hợp cụ thể, trình thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”.

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cánh đến đường Hùng Vương) là có cơ sở xem xét giải quyết.

3. Khiếu nại đề nghị hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh số 47J8001739 đăng ký lần đầu ngày 21/9/2004, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 15/10/2013 do Phòng Tài chính – Kế hoạch cấp cho ông Thiệu Quang Tích và Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ông Thiệu Quang Tích cung cấp cho Tổ xác minh.

Ngày 29/9/2026, Tổ xác minh nội dung khiếu nại tổ chức buổi làm việc với Thuế cơ sở 6 thành phố Đồng Nai và Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom xử lý, giải quyết nội dung khiếu nại đề nghị hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh của ông Thiệu Quang Tích khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cánh đến đường Hùng Vương). Qua làm việc Thuế cơ sở 6 thành phố Đồng Nai xác nhận:

Ông Thiệu Quang Tích đã được cấp Giấy phép kinh doanh ngày 21/9/2004, đăng ký thay đổi lần 2 vào ngày 15/10/2013. Từ năm 2015 trở về trước ông Thiệu Quang Tích có kê khai thuế, nộp thuế theo phương pháp khoán với mức thuế 300.000 đồng/tháng. Qua năm 2016, ông Thiệu Quang Tích không thực hiện kê khai thuế theo quy định, tự nghỉ kinh doanh không khai báo và còn nợ thuế nên cơ quan thuế đã thực hiện đóng mã số thuế.

Ngày 09/6/2026, ông Thiệu Quang Tích có văn bản đề nghị chấm dứt hiệu lực mã số thuế gửi Thuế Cơ sở 6 thành phố Đồng Nai và thực hiện nộp các khoản tiền thuế, tiền chậm nộp còn thiếu vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

Qua rà soát đối chiếu trên hệ thống phần mềm TMS của ngành thuế, ông Thiệu Quang Tích đã hoàn thành nghĩa vụ thuế, Thuế Cơ sở 6 thành phố Đồng Nai đã có Thông báo số 24961/TB-TCS6 ngày 23/9/2026 về việc người nộp thuế hoàn thành nghĩa vụ thuế để nộp hồ sơ chấm dứt hoạt động đến cơ quan đăng ký kinh doanh nơi người nộp thuế đặt trụ sở theo quy định.

Căn cứ điểm a khoản 1, điểm b khoản 3 Điều 20 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 đối tượng, điều kiện được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh:

- Điểm a khoản 1 quy định: *“a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh”.*

- Điểm b khoản 3 quy định: “b) Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

Thu nhập sau thuế được xác định là thu nhập sau khi đã nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân, pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp”.

Như vậy, qua xác minh xác định ông Thiệu Quang Tích không thực hiện kê khai thuế theo quy định, tự nghỉ kinh doanh không khai báo từ năm 2016 và đã có văn bản đề nghị chấm dứt hiệu lực mã số thuế và Thuế Cơ sở 6 thành phố Đồng Nai đã ban hành Thông báo số 24961/TB-TCS6 ngày 23/9/2026 về việc người nộp thuế hoàn thành nghĩa vụ thuế để nộp hồ sơ chấm dứt hoạt động đến cơ quan đăng ký kinh doanh. Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên ông Thiệu Quang Tích không đủ điều kiện để được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Khiếu nại đề nghị giao cho gia đình 01 lô đất ở tái định cư.

Thực hiện Dự án đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cánh đến đường Hùng Vương) tại phường Trảng Bom, ông Thiệu Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bông bị thu hồi 208,5m² đất (trong đó: diện tích 50m² đất trồng cây lâu năm, một phần diện tích của thửa đất số 15, tờ bản đồ địa chính số 26; diện tích 36m² đất trồng cây lâu năm, một phần diện tích của thửa đất số 20, tờ bản đồ địa chính số 26 và diện tích 122,5m² (112m² đất ở, 10,5m² đất trồng cây lâu năm) một phần diện tích của thửa đất số 28, tờ bản đồ địa chính số 26. Diện tích đất ở còn lại sau thu hồi của ông Thiệu Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bông là 203m² (thửa đất số 20, tờ bản đồ địa chính số 26, diện tích 65m² và thửa đất số 28, tờ bản đồ địa chính số 26, diện tích 138m²).

Căn cứ khoản 39 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định “39. Tái định cư là việc Nhà nước thực hiện bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tại khu tái định cư hoặc địa điểm khác phù hợp cho người có đất thu hồi hoặc hỗ trợ bằng giao đất ở, nhà ở tái định cư cho người không đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định của Luật này nhưng không còn chỗ ở nào khác”.

Căn cứ khoản 1 Điều 98 Luật Đất đai năm 2024 quy định bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất ở “1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi”.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 11 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 “b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân

dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng đất khác nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở”.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 3 Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai “a) Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách thửa đối với đất ở tại đô thị (kể cả xã Long Hưng thuộc thành phố Biên Hòa) là 60 m² (sáu mươi mét vuông)”.

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên và kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ bồi thường, hồ sơ địa chính sau khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án ông Thiệu Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bồng còn 203m² đất ở, do đó ông Thiệu Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bồng không đủ điều kiện để được Nhà nước bố trí tái định cư.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Căn cứ kết quả đối thoại ngày 08/10/2026 giữa người giải quyết khiếu nại với ông Thiệu Quang Tích, thể hiện:

- Ý kiến của ông Thiệu Quang Tích:

Gia đình rất đồng tình việc Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đường Nguyễn Tri Phương. Tuy nhiên, giá đất ở và giá đất nông nghiệp Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất thấp, đề nghị bồi thường bằng giá đất nông nghiệp tại dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, xã Đồi 61, đoạn qua phường Trảng Bom và không đồng ý việc Nhà nước thu hồi hết đất mặt tiền của gia đình nhưng gia đình không được hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh.

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

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, áp giá đất, giải quyết bồi thường theo đúng quy định của pháp luật. Đối với nội dung đề nghị hỗ trợ bồi thường chi phí di chuyển tài sản, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom sẽ rà soát lập phương án hỗ trợ bổ sung trình UBND phường phê duyệt theo quy định của pháp luật.

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

Việc bồi thường giá trị đất thu hồi của ông Thiệu Quang Tích đã được áp dụng theo bảng giá đất quy định tại 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. Quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom lập phương án bồi thường về đất, nhà ở và tài sản trên đất và đã được UBND phường phê duyệt đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến của Thuế cơ sở 6 Đồng Nai:

Ông Thiều Quang Tích đã được cấp giấy phép kinh doanh ngày 21/9/2004, đăng ký thay đổi lần 2 vào ngày 15/10/2013. Từ năm 2015 trở về trước ông Tích có kê khai thuế, nộp thuế theo phương pháp khoán. Qua năm 2016, Ông Thiều Quang Tích không thực hiện kê khai thuế theo quy định, tự nghỉ kinh doanh không khai báo và còn nợ thuế nên cơ quan thuế đã thực hiện đóng mã số thuế.

Đến ngày 09/06/2026 ông Thiều Quang Tích có văn bản đề nghị chấm dứt hiệu lực mã số thuế gửi Thuế cơ sở 6 - TP Đồng Nai và thực hiện nộp các khoản tiền thuế, tiền chậm nộp còn thiếu vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

Qua rà soát đối chiếu trên hệ thống TMS (hệ thống phần mềm) của ngành thuế, ông Thiều Quang Tích đã hoàn thành nghĩa vụ thuế, Thuế Cơ sở 6 thành phố Đồng Nai đã có Thông báo số 24961/TB-TCS6 ngày 23/9/2026 về việc người nộp thuế hoàn thành nghĩa vụ thuế để nộp hồ sơ chấm dứt hoạt động đến cơ quan đăng ký kinh doanh.

- Các cơ quan, đơn vị tham dự buổi đối thoại thống nhất với nội dung Báo cáo số 79/BC-TXM ngày 02/10/2026 của Tổ xác minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Thiều Quang Tích.

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

Thống nhất với nội dung Báo cáo số 79/BC-TXM ngày 02/10/2026 của Tổ xác minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Thiều Quang Tích.

+ Công nhận nội dung ông Thiều Quang Tích khiếu nại đề nghị bồi thường chi phí di chuyển tài sản là khiếu nại đúng, đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ Chi nhánh Trảng Bom, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và các cơ quan, đơn vị có liên quan lập phương án bồi thường bổ sung chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất cho ông Thiều Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bồng theo quy định của pháp luật.

+ Không công nhận nội dung ông Thiều Quang Tích khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 112m² đất ở với đơn giá 30.000.000 đồng/m² và 96,5m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 4.700.000 đồng/m²; Khiếu nại đề nghị hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh và khiếu nại đề nghị giao cho gia đình 01 lô đất ở tái định cư.

Giao Tổ xác minh tham mưu Chủ tịch UBND phường ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của ông Thiều Quang Tích 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

1. Đối với nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 112m² đất ở với đơn giá 30.000.000 đồng/m² và 96,5m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 4.700.000 đồng/m².

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.

Đối chiếu với quy định của pháp luật nêu trên, UBND phường Trảng Bom phê duyệt phương án bồi thường giá trị đất thu hồi đối với diện tích 112m² đất ở với đơn giá 18.487.000 đồng/m², diện tích 10,5m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 1.170.000 đồng/m² tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 26 và diện tích 86,0m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 1.053.000 đồng/m² tại thửa đất số 15, 20, tờ bản đồ số 26 cho ông Thiệu Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bông tại Quyết định số 395/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 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) và hệ số điều chỉnh được quy định Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai. Do đó, nội dung khiếu nại của ông Thiệu Quang Tích là khiếu nại sai.

2. Khiếu nại đề nghị bồi thường chi phí di chuyển tài sản.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 03/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

Đối chiếu với quy định của pháp luật nêu trên, nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cánh đến đường Hùng Vương) là khiếu nại đúng.

3. Khiếu nại đề nghị hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh.

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 và kết quả xác minh, ông Thiệu Quang Tích không đủ điều kiện để được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất. Do đó, nội dung khiếu nại của ông Thiệu Quang Tích là khiếu nại sai.

4. Khiếu nại đề nghị giao cho gia đình 01 lô đất ở tái định cư.

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; Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, ông Thiệu Quang Tích không đủ điều kiện để được Nhà nước bố trí tái định cư. Do đó, nội dung khiếu nại đề nghị của ông Thiệu Quang Tích là khiếu nại sai.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận nội dung ông Thiệu Quang Tích khiếu nại đề nghị bồi thường chi phí di chuyển tài sản là khiếu nại đúng.

- Không công nhận nội dung ông Thiều Quang Tích khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 112m² đất ở với đơn giá 30.000.000 đồng/m² và 96,5m² đất trồng cây lâu năm với đơn giá 4.700.000 đồng/m²; Khiếu nại đề nghị hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh và khiếu nại đề nghị giao cho gia đình 01 lô đất ở tái định cư.

- Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và các cơ quan, đơn vị có liên quan lập phương án bồi thường bổ sung chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất cho ông Thiều Quang Tích và bà Nguyễn Thị Bồng theo quy định của pháp luật.

- Giữ nguyên nội dung Quyết định số 395/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 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 đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cảnh đến đường Hùng Vương) tại phường Trảng Bom (Đợt 1).

Điều 2. Quyết định này được gửi tới ông Thiều Quang Tích 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 Thiều Quang Tích 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 Thiều Quang Tích 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