

Số: /QĐ-UBND

Trảng Bom, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh Phương
(lần đầu)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

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;

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 58/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND 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;

Căn cứ Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 74/2024/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, về bổ sung Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh 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;

Xét đơn khiếu nại ngày 26/01/2026 của bà Nguyễn Thị Thanh Phương (địa chỉ: ấp 11, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; Số điện thoại: 0792633888);

Theo báo cáo của Tổ xác minh nội dung khiếu nại tại Báo cáo số 118/BC-TXM ngày 27 tháng 02 năm 2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh Phương, với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Theo nội dung đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh Phương ngày 26/01/2026 và kết quả làm việc giữa Bộ phận tiếp công dân Văn phòng HĐND và UBND xã với bà Nguyễn Thị Thanh Phương, thể hiện bà Nguyễn Thị Thanh Phương không đồng ý với Quyết định số 2000/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND xã Trảng Bom, về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 46 trường hợp (đợt 1) để thực hiện dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom (đoạn đi qua thị trấn Trảng Bom và xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom - nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai); nội dung khiếu nại cụ thể như sau:

Khiếu nại việc UBND xã Trảng Bom bồi thường diện tích 169,96m² phòng trọ nhà cấp 4 hạng 2 là chưa đúng, đề nghị bồi thường phòng trọ nhà cấp 4 hạng 1 với đơn giá 4.363.000 đồng/1m².

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Thực hiện dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom (đoạn đi qua thị trấn Trảng Bom và xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom - nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai), ông Chổng Quang Bảo và bà Nguyễn Thị Thanh Phương có diện tích 169,96m² phòng trọ phải giải tỏa, dãy phòng trọ được xây dựng trên một phần thửa đất số 771, tờ bản đồ địa chính số 48 xã Sông Trầu cũ, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 791314 ngày 16/7/2018 cho ông Chổng Quang Bảo và bà Nguyễn Thị Thanh Phương.

Ngày 14/11/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Trảng Bom (cũ) phối hợp với UBND xã Sông Trầu và các đơn vị có liên quan tiến hành kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ghi nhận dãy nhà trọ của ông Chổng Quang Bảo và bà Nguyễn Thị Thanh Phương, có kết cấu như sau: Khung cột bê tông, tường xây tô sơn nước ốp gạch men cao 1,2m, mái lợp tôn, cửa sắt, trần tôn lạnh, nền lát gạch men.

Ngày 22/4/2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất ban hành Văn bản số 203/PTQĐ-TBT đề nghị Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Trảng Bom (cũ) xác định cấp hạng nhà tại dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom. Đến ngày 19/6/2025, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Trảng Bom (cũ) ban hành Văn bản số 309/KTHTĐT về việc phân loại cấp hạng nhà đối với 26 hộ dân tại dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, trong đó thể hiện dãy nhà trọ của ông Chổng Quang Bảo và bà Nguyễn Thị Thanh Phương, có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, tường xây tô sơn nước ốp gạch men cao 1,2m, mái lợp tôn, cửa sắt, trần tôn lạnh, nền lát gạch men, được xác định cấp hạng nhà là cấp 4 hạng 2 (C4H2).

Ngày 06/02/2026, Tổ xác minh nội dung khiếu nại phối hợp với Phòng Kinh tế, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom, Ban Quản lý dự án Khu vực 3 (Chủ đầu tư) tiến hành kiểm tra hiện trạng dãy nhà trọ của ông Chổng Quang Bảo và bà Nguyễn Thị Thanh Phương, ghi nhận dãy nhà trọ có kết cấu: Khung cột bê tông, tường xây tô sơn nước ốp gạch men cao 1,2m, mái lợp tôn, cửa sắt, trần tôn lạnh, nền lát gạch men, đúng với kết cấu đã được ghi nhận tại Biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất lập ngày 14/11/2024 và đúng với kết cấu thể hiện tại Danh sách phân loại cấp hạng nhà ban hành kèm theo Văn bản số 309/KTHTĐT ngày 19/6/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Trảng Bom (cũ).

Ngày 12/02/2026, Tổ xác minh khiếu nại tổ chức cuộc họp với Phòng Kinh tế, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom, Ban Quản lý dự án Khu vực 3 (Chủ đầu tư) thống nhất tham mưu Chủ tịch UBND xã xử lý, giải quyết nội dung bà Nguyễn Thị Thanh Phương khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 169,96m² phòng trọ nhà cấp 4 hạng 1 với đơn giá 4.363.000 đồng/1m². Kết quả:

Căn cứ kết cấu dãy nhà trọ của ông Chổng Quang Bảo và bà Nguyễn Thị Thanh Phương đã được ghi nhận tại Biên bản kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi và kết quả kiểm tra hiện trạng ngày 06/02/2026 của Tổ xác minh nội dung khiếu nại; Đối chiếu Phụ lục Id nhà cấp IV ban hành kèm theo Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai xác định dãy nhà trọ của ông Chổng Quang Bảo và bà Nguyễn Thị Thanh Phương có hạng mục như sau: Khung cột bê tông cấp hạng 1; Trần tôn lạnh cấp hạng 1; Tường xây tô sơn nước ốp gạch men cao 1,2 m cấp hạng 1; nền lát gạch men cấp hạng 1; Mái lợp tôn cấp hạng 3; Cửa sắt cấp hạng 2.

Căn cứ Mục 5 Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai quy định “*Trường hợp các bộ phận cấu tạo của nhà nằm ở các hạng mục khác nhau trong cùng một cấp thì hạng nhà được xác định theo hạng có các bộ phận cấu tạo chiếm tỷ lệ cao hơn*”.

Từ kết quả kiểm tra, rà soát và căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, các ngành dự họp thống nhất xác định dãy nhà trọ có diện tích 169,96m² phải giải tỏa để thực hiện dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom (đoạn đi qua thị trấn Trảng Bom và xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom - nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) của ông Chổng Quang Bảo và bà Nguyễn Thị Thanh Phương đủ điều kiện được bồi thường là nhà cấp 4 hạng 1 (C4H1).

III. KẾT LUẬN

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024, 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; Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 74/2024/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm

2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, về bổ sung Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Nội dung bà Nguyễn Thị Thanh Phương khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 169,96m² phòng trọ nhà cấp 4 hạng 1 với đơn giá 4.363.000 đồng/1m² là khiếu nại đúng.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận nội dung bà Nguyễn Thị Thanh Phương khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 169,96m² phòng trọ nhà cấp 4 hạng 1 (C4H1) với đơn giá 4.363.000 đồng/1m² là khiếu nại đúng.

- Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Chi nhánh Trảng Bom, phối hợp với Phòng Kinh tế và các cơ quan đơn vị có liên quan lập phương án bồi thường bổ sung đối với diện tích 169,96m² phòng trọ của ông Chổng Quang Bảo và bà Nguyễn Thị Thanh Phương từ nhà cấp 4 hạng 2 thành nhà cấp 4 hạng 1 theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Giao Văn phòng HĐND và UBND xã công bố, gửi Quyết định này đến bà Nguyễn Thị Thanh Phương theo quy định.

- Giao Phòng Văn hóa - Xã hội đăng tải công khai Quyết định này trên trang thông tin điện tử của UBND xã 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, bà Nguyễn Thị Thanh Phương có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh 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 xã, Trưởng Phòng Kinh tế, Trưởng Phòng Văn hóa – Xã hội, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom và bà Nguyễn Thị Thanh Phương có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thanh tra tỉnh;
- Thường trực Đảng ủy;
- Chủ tịch, Phó CT. UBND xã;
- Văn phòng Đảng ủy;
- Ban Quản lý dự án khu vực 3;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng HĐND-UBND xã;
- Bộ phận TCD xã (01 bản chính);
- Lưu: VT, HS (K.Anh, Thảo, Nguyễn, Hoàng, Mận).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Trung Tính