

Số: /QĐ-UBND

Trảng Bom, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Bảo
(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 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;

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 định số 151/2025/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, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Xét đơn khiếu nại ngày 19/11/2025 của ông Nguyễn Văn Bảo (địa chỉ: đường 23, ấp Quảng Hòa, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; Số điện thoại: 0961850479);

Theo báo cáo của Tổ xác minh nội dung khiếu nại tại Báo cáo số 120/BC-TXM ngày 27 tháng 02 năm 2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Bảo, với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Theo nội dung đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Bảo ngày 19/11/2025 và kết quả làm việc giữa Bộ phận tiếp công dân Văn phòng HĐND và UBND xã với ông Nguyễn Văn Bảo, thể hiện ông Nguyễn Văn Bảo không đồng ý với Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 10/10/2025 của UBND xã Trảng Bom, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tài sản, chi phí di dời tài sản đối với 04 trường hợp (trong đó có hộ ông Nguyễn Văn Bảo) để thực hiện dự án Đường Lê Hồng Phong (đoạn từ đường 29 tháng 4 đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai), với nội dung cụ thể như sau:

Khiếu nại giá bồi thường diện tích 52,5m² nhà Nắm với đơn giá 139.000 đồng/m² là thấp, đề nghị bồi thường với đơn giá 600.000đồng/m².

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Thực hiện dự án Đường Lê Hồng Phong (đoạn từ đường 29 tháng 4 đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai), hộ ông Nguyễn Văn Bảo có diện tích 52,5m² nhà nuôi trồng Nắm xây dựng trên một phần thửa đất số 191, tờ bản đồ địa chính số 40 thị trấn Trảng Bom (cũ) phải giải tỏa, thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Quốc Hùng và bà Trần Thị Thêm.

Ngày 28/9/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Trảng Bom phối hợp với UBND thị trấn Trảng Bom 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 nhà nuôi trồng Nắm của hộ ông Nguyễn Văn Bảo được xây dựng trên đất của ông Bùi Quốc Hùng và bà Trần Thị Thêm, có kết cấu như sau: mái lợp tôn + lá, khung cột bê tông + cây, diện tích 7,5m x 7m = 52,5m²; đồng thời, tại mục ghi ý kiến của người có tài sản bị thu hồi của biên bản, thể hiện ông Nguyễn Văn Bảo đồng ý với số liệu kiểm kê tài sản được thể hiện tại biên bản do Tổ kiểm đếm thực hiện.

Căn cứ Mục 3 Phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 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, quy định: “Đối với trường hợp nhà có kết cấu, bộ phận cấu tạo không có trong bảng đơn giá thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm lập dự toán xác định giá trị hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng xác định giá trị của nhà, báo cáo Sở Xây dựng, Sở Tài chính thẩm định trình UBND tỉnh quyết định”.

Căn cứ điểm b Mục 2 Phụ lục số IV ban hành kèm theo 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 quy định việc xác định giá trị bồi thường đối với công trình xây dựng mang tính chất đặc biệt, đặc thù được thực hiện như sau:

“+ Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xây dựng phương án giá bồi thường cho từng tài sản cụ thể; gửi cơ quan tài chính cấp huyện để chủ trì, phối hợp với cơ quan chuyên môn cùng cấp thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định mức bồi thường cho từng tài sản cụ thể.

+ Trong trường hợp đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không xây dựng được phương án giá bồi thường theo quy định nêu trên, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với chủ đầu tư dự án thuê tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định giá để xác định mức giá bồi thường cho từng tài sản cụ thể làm cơ sở xây dựng phương án giá bồi thường; gửi cơ quan tài chính cấp huyện để chủ trì, phối hợp với cơ quan chuyên môn cùng cấp thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định mức bồi thường.

... ”.

Ngày 10/06/2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Trảng Bom ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 2500556/HĐKT- SV với Công ty Cổ phần thẩm định giá Sen Việt. Đến ngày 16/6/2025, Công ty Cổ phần thẩm định giá Sen Việt đã có Văn bản số 436/2025/501/CT-SV gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Trảng Bom chứng thư thẩm định giá về việc xác định giá trị nhà, công trình xây dựng gắn với đất khi nhà nước thực hiện dự án đường Lê Hồng Phong (đoạn từ đường 29/4 đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), trong đó thể hiện tài sản nhà Nắm của hộ ông Nguyễn Văn Bảo có giá trị: $52,5\text{m}^2 \times 699.199 \text{ đồng} \times 20\%$ (chất lượng còn lại) = 7.341.590 đồng.

Căn cứ Nghị định số 151/2025/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, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai và Văn bản số 4053/UBND-KTNS ngày 27/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc áp dụng các quy định về giá bồi thường thiệt hại nhà, công trình xây dựng và giá bồi thường tài sản vật kiến trúc của 02 tỉnh Đồng Nai (cũ) và Bình Phước (cũ).

Ngày 06/8/2025, UBND xã Trảng Bom ban hành Văn bản số 1027/UBND-KT về việc phê duyệt giá trị tài sản, chi phí di dời tài sản của các hộ dân để thực hiện dự án đường Lê Hồng Phong (đoạn từ đường 29 tháng 4 đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa), tại xã Trảng Bom, trong đó phê duyệt giá trị tài sản nhà Nắm của hộ ông Nguyễn Văn Bảo là: $52,5\text{m}^2 \times 699.199 \text{ đồng} \times 20\%$ (chất lượng còn lại) = 7.341.590 đồng.

Căn cứ Văn bản phê duyệt giá trị tài sản của UBND xã Trảng Bom, ngày 24/9/2025 Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom lập phương án số 39/PA-TTPTQĐ phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ giá trị tài sản nhà nầm của ông Nguyễn Văn Bảo, cụ thể: Bồi thường giá trị tài sản nhà Nầm đối với diện tích $52,5\text{m}^2 \times 699.199 \text{ đồng/m}^2 \times 20\%$ (chất lượng còn lại) = 7.341.590 đồng.

Ngày 10/10/2025, UBND xã Trảng Bom ban hành Quyết định số 1156/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tài sản, chi phí di dời tài sản đối với 04 trường hợp để thực hiện dự án đường Lê Hồng Phong (đoạn từ đường 29/4 đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), trong đó UBND xã Trảng Bom phê duyệt bồi thường giá trị tài sản nhà Nầm đối với diện tích $52,5\text{m}^2 \times 699.199 \text{ đồng/m}^2 \times 20\%$ (chất lượng còn lại) = 7.341.590 đồng của hộ ông Nguyễn Văn Bảo là đúng quy định của pháp luật.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Căn cứ kết quả đối thoại ngày 11/3/2026 giữa người giải quyết khiếu nại với ông Nguyễn Văn Bảo, thể hiện:

- Ý kiến của ông Nguyễn Văn Bảo:

Trước đây tôi có làm đơn kiến nghị, sau đó không đạt kết quả nên tôi mới làm đơn khiếu nại gửi UBND xã khiếu nại giá bồi thường diện tích $52,5\text{m}^2$ nhà Nầm của gia đình tôi với đơn giá 139.000 đồng/m^2 là quá thấp, đề nghị bồi thường với đơn giá 600.000 đồng/m^2 . Nhà nước thu hồi phần diện tích nhà nầm đang sản xuất bao nhiêu năm của tôi, gia đình tôi chấp hành, đề nghị nhà nước có chính sách ưu đãi đối với các hộ dân, việc đơn vị thẩm định giá đánh giá chất lượng còn lại của tài sản 20% là rất thiệt cho hộ dân.

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

Đối với tài sản nhà Nầm của hộ ông Nguyễn Văn Bảo không có trong bảng giá được ban hành kèm theo Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân 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, Trung tâm Phát triển quỹ đất đã phối hợp với Ban Quản lý dự án Khu vực 3 thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá để làm cơ sở bồi thường giá trị nhà Nầm cho hộ bà Yến là đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến của Phòng Kinh tế:

Khi nhận được chứng thư của Công ty thẩm định giá Sen Việt, Phòng Kinh tế đã tổ chức họp Hội đồng, đối chiếu quy định của pháp luật với chứng thư thẩm định giá mà đơn vị thẩm định giá đưa ra là đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến của Ban Quản lý dự án Khu vực 3:

Ban quản lý dự án đã phối hợp và thống nhất với phương án bồi thường đưa ra cho các hộ dân.

- Ý kiến của Đại diện Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam xã:

Đề nghị ông Nguyễn Văn Bảo phối hợp với địa phương và bàn giao mặt bằng để thực hiện hoàn thành dự án.

- Các cơ quan, đơn vị tham dự buổi đối thoại thống nhất với nội dung Báo cáo số 120/BC-TXM ngày 27/02/2026 của Tổ xác minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Bảo.

- Qua ý kiến của ông Nguyễn Văn Bảo và ý kiến của các thành phần dự cuộc họp đối thoại, Phó Chủ tịch UBND xã Phan Trung Tính – Chủ trì có ý kiến:

Thống nhất với nội dung Báo cáo số 120/BC-TXM ngày 27/02/2026 của Tổ xác minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Bảo.

Không công nhận nội dung ông Nguyễn Văn Bảo, khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 52,5m² nhà Nắm với đơn giá 139.000 đồng/m² là thấp, đề nghị bồi thường với đơn giá 600.000 đồng/m².

Giao Tổ xác minh nội dung khiếu nại tham mưu Chủ tịch UBND xã ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Bảo theo đúng quy định.

IV. 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 ông Nguyễn Văn Bảo khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích 52,5m² nhà Nắm với đơn giá 600.000 đồng/m² là khiếu nại sai.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không công nhận nội dung ông Nguyễn Văn Bảo khiếu nại bồi thường diện tích 52,5m² nhà Nắm với đơn giá 139.000 đồng/m² là thấp, đề nghị bồi thường với đơn giá 600.000 đồng/m².

Giữ nguyên nội dung Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 10/10/2025 Quyết định về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tài sản, chi phí di dời tài sản đối với 04 trường hợp để thực hiện dự án đường Lê Hồng Phong (đoạn từ đường 29/4 đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

Điều 2. Giao Văn phòng HĐND và UBND xã công bố, gửi Quyết định này đến ông Nguyễn Văn Bảo 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, ông Nguyễn Văn Bảo 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 ông Nguyễn Văn Bảo 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