

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Nga
Địa chỉ: 144 đường Đồng Đa, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.
(lần hai)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ 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;

Xét Đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Nga, địa chỉ 144 đường Đồng Đa, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai;

Theo Văn bản số 257/TTT-KNTC2 ngày 09/02/2026 của Thanh tra tỉnh về kết quả kiểm tra, xác minh và đề xuất giải quyết khiếu nại; ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại điểm 2 Thông báo số 121/TB-UBND ngày 27/02/2026 về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại đối với bà Nguyễn Thị Nga, với nội dung sau:

I. Nội dung khiếu nại: Phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án mở rộng Cụm công nghiệp Bùi Thị Xuân, phường Quy Nhơn Tây, cụ thể:

- Về chi phí đầu tư vào đất còn lại: Yêu cầu được bồi thường bằng 30% giá đất trồng cây lâu năm thay vì 30% giá đất lâm nghiệp.
- Về bồi thường vật kiến trúc: Không đồng ý mức hỗ trợ 20% đối với 02 công trình chuồng trại xây dựng năm 2016, yêu cầu bồi thường theo giá thị trường.
- Về hỗ trợ san lấp: Đề nghị hỗ trợ chi phí đầu tư san lấp mặt bằng để xây dựng các công trình trên đất.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu:

Ngày 13/11/2025, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Tây ban hành Quyết định số 1403/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với bà Nguyễn Thị Nga, theo đó: Không công nhận toàn bộ nội dung đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Nga.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Tây, bà Nguyễn Thị Nga tiếp tục có đơn khiếu nại đến UBND tỉnh. Chủ tịch UBND tỉnh giao Thanh tra tỉnh kiểm tra, xác minh và rà soát hồ sơ, kết quả như sau:



III. Kết quả kiểm tra, xác minh:

1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất

Theo hồ sơ xác minh và xác nhận của UBND phường Bùi Thị Xuân (cũ) tại Văn bản số 33/UBND-ĐC ngày 03/3/2025 và Văn bản số 85/UBND-ĐC ngày 23/4/2025, thửa đất của bà Nguyễn Thị Nga đang khiếu nại có nguồn gốc:

- Đất lâm nghiệp do Lâm trường Quy Nhơn (nay là Công ty TNHH Lâm nghiệp Quy Nhơn) quản lý, sử dụng; ngày 07/7/1999, UBND tỉnh Bình Định ban hành Quyết định 2173/QĐ-UB phê duyệt phương án chuyển đổi diện tích bạch đàn sang trồng các loại cây khác (cây trồng mới là: Xoài và điều ghép) của Lâm trường Quy Nhơn; ngày 21/7/1999, UBND tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 2403/QĐ-UB giao đất chính thức cho Lâm trường Quy Nhơn để sử dụng vào mục đích lâm nghiệp; ngày 07/01/2000, UBND tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 60/QĐ-UB về việc phê duyệt phương án chuyển đổi diện tích bạch đàn sang các loại cây trồng khác Lâm trường Quy Nhơn (ngày 26/12/2018, UBND tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CT07329, diện tích 25.884.374m², trong đó: đất rừng phòng hộ 22.697.819m² và đất rừng sản xuất 3.186.555m²).

- Ngày 19/9/1999, bà Nguyễn Thị Hậu có đơn xin nhận khoán đất lâm nghiệp; ngày 15/06/2000, Lâm trường Quy Nhơn có Quyết định số 29/QĐ-LT “về việc giao khoán đất lâm nghiệp” cho hộ bà Nguyễn Thị Hậu, loại đất: Lâm nghiệp 1B, diện tích 2,10ha thuộc lô 2b5, khoảnh 7, tiểu khu 344, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn (cũ).

- Ngày 16/06/2000, Lâm trường Quy Nhơn ký Hợp đồng giao khoán đất lâm nghiệp với bà Nguyễn Thị Hậu; theo đó hộ nhận khoán có nghĩa vụ: “toàn bộ diện tích khoán cây trồng rừng, phải thực hiện đầu tư trồng cây nông - lâm nghiệp trong năm 2000 đến tháng 06/2001 và sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng ranh giới, cải tạo và bồi dưỡng đất...; hợp đồng có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng giao khoán đến ngày 16/06/2045 (45 năm); cam kết của hợp đồng: Hợp đồng này bị chấm dứt thời hạn do nhà nước lấy rừng sử dụng vào mục đích khác theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận giao khoán, bà Hậu sử dụng trồng cây cho đến tháng 12/2012.

- Ngày 06/12/2012, bà Nguyễn Thị Hậu và ông Lê Thanh Chối lập Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Thiên Ngân (người đại diện là bà Nguyễn Thị Nga – chức vụ Giám đốc), tài sản được mua bán gồm: Công trình xây dựng: Các chuồng nuôi gia cầm, chuồng bò, nhà kho, nhà ở, nhà để xe, Giếng cấp nước, tường rào, bể chứa nước, ao thả cá, chuồng chim; cây trồng các loại trên đất, gồm: Xoài, Bưởi, Mít, Gió bầu, Sầu riêng, Hồng Xiêm, cây Sanh cảnh đã vào chậu, cây Sanh cảnh trồng trên đất, Mai, Cau, Dừa... Bà Nga sử dụng ổn định, không có tranh chấp; Đến năm 2023, Công ty TNHH Thiên Ngân giải thể, chấm dứt hoạt động do hoạt động không hiệu quả theo Thông báo số 58/TB-ĐKKD ngày 19/5/2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Đến năm 2024, Nhà nước thu hồi đất được giao khoán để thực hiện dự án Cụm công nghiệp Bùi Thị Xuân (*phần mở rộng*); Theo số liệu đo đạc năm 2024 (*phục vụ GPMB*): Thửa đất bà Nguyễn Thị Nga khiếu nại thuộc thửa đất số 05, mảnh trích đo số TD01, diện tích 21.645,9m², diện tích thu hồi 20.660,2m², diện tích còn lại: 985,7m², loại đất: CLN.

2. Về thời điểm hình thành công trình và vật kiến trúc trên đất

Theo xác nhận UBND phường Bùi Thị Xuân thời điểm xây dựng công trình vật kiến trúc: Vật kiến trúc, công trình hình thành trên đất xây dựng sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (*trước thời điểm chuyển nhượng cho bà Nga*); công trình còn lại: 01 Chuồng (*diện tích 380m²*) và 01 chuồng (*diện tích 513m²*) thời điểm xây dựng sau ngày 01/7/2014 đến trước ngày 01/8/2024. (*Thời điểm xây dựng bị UBND phường Bùi Thị Xuân lập Biên bản vi phạm hành chính năm 2016, UBND thành phố Quy Nhơn đã ban hành quyết định xử lý vi phạm hành chính đối với Công ty TNHH Thiên Ngân*).

3. Việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng

Thực hiện Quyết định số 984/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn (*cũ*) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bùi Thị Xuân (*phần mở rộng*), khu vực 8, thành phố Quy Nhơn; trong đó thửa đất số 05, mảnh trích đo số TD01, diện tích 21.645,9m² (*bà Nga nhận giao khoán của Công ty Lâm nghiệp Quy Nhơn*) có diện tích bị ảnh hưởng thu hồi 20.660,2m², diện tích còn lại: 985,7m²;

Ngày 18/01/2025, Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư tiến hành kiểm kê tổng hợp đất đai, nhà cửa vật kiến trúc, cây trồng bị thiệt hại; Ngày 26/02/2025, UBND thành phố Quy Nhơn phê duyệt giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để tính tiền bồi thường (*trong đó giá đất nông nghiệp là 162.800 đồng/m², giá đất lâm nghiệp 20.680 đồng/m²*); ngày 23/06/2025, UBND thành phố Quy Nhơn ban hành Quyết định số 4330/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Mở rộng Cụm công nghiệp Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn (đợt 2), trong đó hộ bà Nguyễn Thị Nga được tính toán bồi thường, hỗ trợ với giá trị 2.878.748.324 đồng (*Bồi thường, hỗ trợ về đất 114.029.024 đồng, bồi thường, hỗ trợ công về công trình, vật kiến trúc 2.101.850.510 đồng, bồi thường cây trồng 655.868.790 đồng, hỗ trợ khác 7.000.000 đồng*). Ngày 27/06/2025, UBND thành phố Quy Nhơn đã ban hành Quyết định số 4571/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Công ty TNHH Lâm nghiệp Quy Nhơn để GPMB thực hiện dự án mở rộng Cụm công nghiệp Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn, trong đó có một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số TD1, diện tích thu hồi 20.660,20m² (*bà Nga nhận giao khoán của Công ty Lâm nghiệp Quy Nhơn*).

III. Kết quả đối thoại và đề xuất giải quyết đơn:

Ngày 26/02/2025, Chủ tịch UBND tỉnh đã chủ trì, phối hợp với các sở,

ngành của tỉnh, UBND phường Quy Nhơn Tây và các cơ quan đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với bà Nguyễn Thị Nga, kết quả như sau:

- Thống nhất với kết quả kiểm tra, xác minh và đề xuất giải quyết khiếu nại đối với bà Nguyễn Thị Nga của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 257/TTT-KNTC2 ngày 09/02/2026; theo đó:

+ Nội dung bà Nga khiếu nại và yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 30% giá đất trồng cây lâu năm (*đất nông nghiệp*) là không có cơ sở; vì: Nguồn gốc đất bà Nga đang sử dụng là loại đất lâm nghiệp do Lâm trường Quy Nhơn giao khoán cho bà Nguyễn Thị Hậu và ông Lê Thanh Chối năm 2000; đến năm 2012, Công ty TNHH Thiên Ngân (*bà Nga là người đại diện*) mua lại tài sản của bà Hậu trên đất lâm nghiệp được giao khoán, cho nên không được bồi thường về đất mà chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất theo điểm đ khoản 1 Điều 107 Luật đất đai 2024 (*Đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối*); để được tính đúng, tính đủ chi phí đầu tư vào đất người sử dụng đất phải có hồ sơ, chứng từ để chứng minh đã đầu tư vào đất theo quy định điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ (*gồm các giấy tờ: Văn bản, hợp đồng thuê, khoán san lấp mặt bằng, thanh lý hợp đồng; hóa đơn, chứng từ thanh toán đối với khoản chi phí đã đầu tư...*). Tuy nhiên, bà Nga đã không cung cấp được hồ sơ, chứng từ để chứng minh đã đầu tư vào đất theo quy định. Do vậy, Hội đồng bồi thường tính chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 30% giá đất lâm nghiệp, theo quy định khoản 1 Điều 10 của Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 28/10/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh; Giá đất lâm nghiệp là 20.680đồng/m² (*đã được UBND thành phố Quy Nhơn phê duyệt tại Quyết định số 1062/QĐ-UBND ngày 26/02/2025*). Như vậy, đơn giá bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại là 20.680đồng/m² x 30% = 6.024 đồng/m² ($18.379,92m^2 \times 6.024\text{đồng}/m^2 = 114.029.024\text{đồng}$).

Đồng thời, Quyết định số 2173/QĐ-UB ngày 07/7/1999 của UBND tỉnh Bình Định chỉ phê duyệt phương án chuyển đổi loại cây trồng, không phải văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lâm nghiệp sang đất trồng cây lâu năm (*đất nông nghiệp*); và đất này UBND tỉnh Bình Định đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Lâm nghiệp Quy Nhơn ngày 26/12/2018, số vào sổ CT07329, diện tích 25.884.374m², trong đó: đất rừng phòng hộ 22.697.819m² và đất rừng sản xuất 3.186.555m². Do vậy, việc bà Nga căn cứ Quyết định phê duyệt phương án chuyển đổi cây trồng năm 1999 của UBND tỉnh Bình Định để yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư vào đất theo giá đất nông nghiệp là không có cơ sở.

+ Nội dung bà Nga không đồng ý việc áp giá 20% cho 02 công trình chuồng trại (*được xây dựng năm 2016*) theo Quyết định 66/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 là không cơ sở; Vì: Để triển khai thực hiện có hiệu quả các quy định pháp luật về đất đai trong công tác GPMB (*tại khoản 2 Điều 108 Luật đất đai 2024 có quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác*), UBND tỉnh Bình Định đã ban hành Quyết định số 66/2024/QĐ-

UBND ngày 28/10/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định, trong đó tại điểm a khoản 1 Điều 19 quy định: *hỗ trợ 20% giá trị nhà, công trình xây dựng từ ngày 01/7/2014 đến trước ngày 01/8/2024*; và theo xác nhận của bà Nguyễn Thị Nga cùng với xác nhận của UBND phường Bùi Thị Xuân (cũ): công trình, vật kiến trúc Chuồng (diện tích 380m²) và Chuồng (diện tích 513m²) được xây dựng năm 2016; do đó, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đã áp giá 20% cho 02 công trình chuồng trại là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 19 Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024.

- Bà Nguyễn Thị Nga không đồng ý với kết quả đối thoại.

IV. Kết luận: Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Nga yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 30% giá đất trồng cây lâu năm (đất nông nghiệp) và yêu cầu xem xét việc áp giá 20% cho 02 công trình chuồng trại (được xây dựng năm 2016) theo Quyết định 66/2024/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Từ những nhận định và căn cứ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 13/11/2025 của Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Tây về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với bà Nguyễn Thị Nga là đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. UBND phường Quy Nhơn Tây có trách nhiệm công bố và giao Quyết định này cho bà Nguyễn Thị Nga trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ban hành để thi hành.

Điều 3. Trong thời hạn Luật định, bà Nguyễn Thị Nga không đồng ý với Quyết định này có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Tây, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và bà Nguyễn Thị Nga chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch và PCTTT. UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Công an tỉnh;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Hội Nông dân, Hội Luật gia;
- UBND phường Quy Nhơn Tây (02 bản);
- CVP và PVP-TH;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Lưu: VT, HSVV-TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh

