

Số: /QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Hồ Thái Toàn, địa chỉ: Ấp 1, xã Truong Mít, tỉnh Tây Ninh và ông Trần Quý Phi, địa chỉ: 203/13 đường Hùng Vương, xã Dầu Tiếng, Thành phố Hồ Chí Minh (Lần 2)

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024;

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 đề ngày 04/11/2025 của ông Hồ Thái Toàn, địa chỉ: Ấp 1, xã Truong Mít, tỉnh Tây Ninh và ông Trần Quý Phi, địa chỉ: 203/13 đường Hùng Vương, xã Dầu Tiếng, Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo Báo cáo số 245/BC-TTr ngày 20/01/2026 của Thanh tra tỉnh về kết quả xác minh đơn khiếu nại của ông Hồ Thái Toàn, địa chỉ: Ấp 1, xã Truong Mít, tỉnh Tây Ninh và ông Trần Quý Phi, địa chỉ: 203/13 đường Hùng Vương, xã Dầu Tiếng, Thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung như sau:

#### I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Theo đơn khiếu nại ghi ngày 04/11/2025 và theo kết quả làm việc ngày 05/12/2025 của Thanh tra tỉnh với ông Hồ Thái Toàn (sau đây viết tắt là ông Toàn) và Trần Quý Phi (sau đây viết tắt là ông Phi); ông Toàn và ông Phi khiếu nại Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của Chủ tịch UBND phường Ninh Thạnh về việc giải quyết khiếu nại của ông Hồ Thái Toàn và ông Trần Quý Phi (lần đầu); không đồng ý việc giữ nguyên đơn giá bồi thường về đất với giá 460.388 đồng/m<sup>2</sup>.

Lý do khiếu nại: Ông Toàn và ông Phi cho rằng bồi thường đất với đơn giá 460.388 đồng/m<sup>2</sup> là không thỏa đáng, vì đất của các ông tiếp giáp với đường rộng khoảng 3,5 mét - 4 mét nhưng UBND thành phố Tây Ninh lại xác định vị trí 3, không có đường.

Yêu cầu được bồi thường với đơn giá 1.491.565 đồng/m<sup>2</sup> theo quy định tại mục 3.1.1 trang 4 theo Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của Chủ

tịch UBND thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để lập phương án bồi thường về đất thực hiện dự án Khu đô thị mới phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Cụ thể:

*“3. Đất nông nghiệp tiếp giáp Hẻm của đường 28 Điện Biên Phủ*

*3.1. Đất nông nghiệp tiếp giáp nền đường có độ rộng nền đường từ 3,5 mét đến dưới 9 mét (bao gồm cả trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trên 9 mét nhưng đường hiện trạng có độ rộng từ 3,5 mét đến 9 mét)*

*3.1.1. Thửa đất có chiều sâu từ mét thứ nhất đến hết mét thứ 50: Giá đất 1.491.565 đồng/m<sup>2</sup>”*

## **II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU**

Ngày 21/10/2025, Chủ tịch UBND phường Ninh Thạnh ban hành Quyết định số 1197/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Hồ Thái Toàn và Trần Quý Phi (lần đầu), với nội dung:

*“Điều 1. Không chấp nhận nội dung khiếu nại và yêu cầu giải quyết của ông Hồ Thái Toàn, địa chỉ: Ấp 1, xã Truong Mít, tỉnh Tây Ninh, ông Trần Quý Phi, địa chỉ: 203/13 đường Hùng Vương, xã Dầu Tiếng, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Giữ nguyên Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 21/01/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt phương án, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị mới phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Đợt 2)”.*

## **III. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI**

### **1. Thông tin về dự án**

- Tên dự án: Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị AHA Việt Nam.
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh (nay là phường Ninh Thạnh, tỉnh Tây Ninh).
- Diện tích đất thu hồi: 498.577,7m<sup>2</sup> (49.857ha).
- Tổng số hộ dân bị ảnh hưởng: 168 cá nhân, gia đình và 05 tổ chức.

Ngày 12/01/2022, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 06/8/2022, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 1689/QĐ-UBND về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị AHA Việt Nam là nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh.

### **2. Nội dung khiếu nại giá bồi thường về đất**

#### **2.1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Ông Hồ Thái Toàn cùng sử dụng đất với ông Trần Quý Phi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp GCN số CS11216 ngày 16/12/2020, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 20, **diện tích 4.100 m<sup>2</sup>**, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất đến ngày 19/4/2044. Nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Sơ đồ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thể hiện thửa đất số 159, tờ bản đồ số 20 không tiếp giáp đường mà tiếp giáp với các thửa 109, 133, 134, 228, 160, 135, 107 (kèm theo Giấy CNQSDĐ).

## 2.2. Về thu hồi đất

Theo Thông báo số 20/TB-UBND ngày 20/02/2023 của UBND thành phố Tây Ninh được điều chỉnh tại Thông báo số 421/TB-UBND ngày 27/5/2024 của UBND thành phố Tây Ninh thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh (đợt 1), trong đó: Thửa đất số 9, trích đo từ thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 20, diện tích đất dự kiến thu hồi là 3.204,4 m<sup>2</sup>; loại đất đang sử dụng CLN; chủ sử dụng đất là ông Hồ Thái Toàn và ông Trần Quý Phi.

Ngày 07/02/2025, UBND thành phố Tây Ninh ban hành Quyết định số 76/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (sau đây viết tắt là Quyết định số 76/QĐ-UBND). Theo đó, **thu hồi 3.204,4 m<sup>2</sup>** đất trồng cây lâu năm do ông Hồ Thái Toàn và ông Trần Quý Phi sử dụng thuộc thửa đất hiện trạng số 09, thửa đất theo bản đồ địa chính số 159 (một phần thửa đất), tờ bản đồ địa chính số 20; kèm theo Trích lục thửa đất (trích lục theo sơ đồ hiện trạng) do Công ty Cổ phần đo đạc địa chính Tây Ninh lập ngày 22/8/2024; thể hiện thửa đất bị thu hồi **không tiếp giáp đường**.

## 2.3. Về giá bồi thường đất

Ngày 29/11/2024, Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường thực hiện dự án Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. (Sau đây viết tắt là Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố); trong đó tại mục 8 điểm B Điều 1 quy định:

*“Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để lập phương án bồi thường về đất thực hiện dự án Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau:*

### *B. Đất nông nghiệp*

*8. Đất nông nghiệp không giáp đường, kênh, mương. Giá đất: 460.388 đồng/m<sup>2</sup>”.*

Ngày 21/01/2025, UBND Thành phố Tây Ninh ban hành Quyết định số 21/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Đợt 2). Tại số thứ tự 41 trong phụ lục ban hành kèm theo Quyết định thể hiện ông Trần Quý Phi cùng sử dụng đất với ông Hồ Thái Toàn được bồi thường về đất với tổng số tiền là 1.475.267.307 đồng (đất

*trồng cây lâu năm, vị trí 3, không tiếp giáp đường; đơn giá bồi thường là 460.388 đồng/m<sup>2</sup>; diện tích đất thu hồi 3.204,4 m<sup>2</sup>).*

Ông Toàn và ông Phi chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Đợt 2).

#### **2.4. Kết quả đối chiếu hồ sơ địa chính và kiểm tra hiện trạng tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 20**

- Hiện trạng: Ngày 10/12/2025, Đoàn xác minh kiểm tra hiện trạng; kết quả ghi nhận thửa đất số 159, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khu phố Ninh Phúc, phường Ninh Thạnh, tỉnh Tây Ninh do ông Toàn và ông Phi sử dụng, có tiếp giáp với lối mòn, rộng khoảng 1,5 mét - 2 mét.

- Qua làm việc với UBND phường Ninh Thạnh ngày 18/12/2025 thì UBND phường xác định, lối mòn tiếp giáp với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 20 là lối mòn do người dân tự mở để đi lại phục vụ sản xuất nông nghiệp, có độ rộng khoảng 1,5 mét - 2,0 mét; không phải là đường đi công cộng. Theo bản đồ 299 (không ảnh) và bản đồ địa chính chính quy năm 2005; thửa đất số 159, tờ bản đồ số 20 không tiếp giáp đường mà tiếp giáp các thửa đất liền kề.

Như vậy, ông Toàn và ông Phi cho rằng diện tích đất của các ông bị thu hồi có tiếp giáp với đường nhưng thực tế đây là lối mòn do người dân tự mở để đi lại phục vụ sản xuất nông nghiệp, có độ rộng khoảng 1,5 mét - 2,0 mét; không phải là đường đi công cộng.

#### **IV. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI**

Thực hiện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh; ngày 16/01/2026, Chánh Thanh tra tỉnh tổ chức đối thoại với ông Hồ Thái Toàn và ông Trần Quý Phi theo quy định. Tại buổi đối thoại, ông Toàn và ông Phi vẫn giữ nguyên quan điểm tại đơn khiếu nại đề ngày 04/11/2025. UBND phường Ninh Thạnh giữ nguyên quan điểm tại Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của Chủ tịch UBND phường Ninh Thạnh về việc giải quyết khiếu nại của ông Hồ Thái Toàn và ông Trần Quý Phi (lần đầu).

#### **V. KẾT LUẬN**

1. Việc ông Hồ Thái Toàn và Trần Quý Phi khiếu nại Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của Chủ tịch UBND phường Ninh Thạnh về việc giải quyết khiếu nại của ông Hồ Thái Toàn và ông Trần Quý Phi (lần đầu); không đồng ý việc giữ nguyên đơn giá bồi thường về đất với giá 460.388 đồng/m<sup>2</sup>; yêu cầu được bồi thường về đất với đơn giá là 1.491.565 đồng/m<sup>2</sup> theo quy định tại mục 3.1.1 trang 4 theo Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh.

**Nội dung khiếu nại này là sai, lý do:**

Toàn bộ diện tích đất của ông Toàn và ông Phi được cấp Giấy CNQSDĐ (vào sổ cấp GCN số CS11216 ngày 16/12/2020, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 20)

có kèm theo sơ đồ thửa đất thể hiện vị trí đất không tiếp giáp đường. Đồng thời, theo bản đồ bản đồ 299 (không ảnh) và bản đồ địa chính chính quy năm 2005 thì thửa đất số 159, tờ bản đồ số 20 không tiếp giáp với đường công cộng mà tiếp giáp với các thửa đất liền kề.

Theo Quyết định số 76/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Theo đó, **thu hồi 3.204,4 m<sup>2</sup>** đất trồng cây lâu năm do ông Toàn và ông Phi sử dụng thuộc thửa đất hiện trạng số 09, thửa đất theo bản đồ địa chính số 159 (một phần thửa đất), tờ bản đồ địa chính số 20; kèm theo Trích lục thửa đất (trích lục theo sơ đồ hiện trạng) do Công ty Cổ phần đo đạc địa chính Tây Ninh lập ngày 22/8/2024; thể hiện thửa đất bị thu hồi **không tiếp giáp đường**.

Hiện trạng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 20 có tiếp giáp với lối mòn do người dân tự mở để đi lại phục vụ sản xuất nông nghiệp, độ rộng khoảng 1,5 mét - 2,0 mét, **không phải là đường công cộng**.

UBND thành phố Tây Ninh đã bồi thường đất cho ông Toàn và ông Phi theo Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt giá đất cụ thể để lập phương án bồi thường về đất thực hiện dự án Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là đúng quy định.

Việc ông Toàn và ông Phi yêu cầu được bồi thường về đất với đơn giá là 1.491.565 đồng/m<sup>2</sup> theo quy định tại mục 3.1.1 trang 4 theo Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh là không có cơ sở. Vì mục 3.1.1 trang 4 theo Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh chỉ áp dụng đối với các trường hợp thu hồi đất nông nghiệp tiếp giáp nền đường từ 3,5 mét đến dưới 9 mét, còn diện tích đất bị thu hồi của ông Toàn và ông Phi không tiếp giáp đường.

2. Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của Chủ tịch UBND phường Ninh Thạnh về việc giải quyết khiếu nại của ông Hồ Thái Toàn và ông Trần Quý Phi (lần đầu) là đúng quy định pháp luật.

Xét Tờ trình số 272/TTr-TTr ngày 22/01/2026 của Thanh tra tỉnh.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của Chủ tịch UBND phường Ninh Thạnh về việc giải quyết khiếu nại của ông Hồ Thái Toàn và ông Trần Quý Phi (lần đầu) là đúng.

Yêu cầu ông Hồ Thái Toàn và ông Trần Quý Phi chấp hành Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của Chủ tịch UBND phường Ninh Thạnh về việc giải quyết khiếu nại lần đầu.

**Điều 2.** Giao Ban Tiếp công dân tỉnh công khai quyết định giải quyết khiếu nại lần 2 đối với ông Hồ Thái Toàn và ông Trần Quý Phi theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 41 Luật Khiếu nại năm 2011.

Giao Chủ tịch UBND phường Ninh Thạnh tổ chức công bố quyết định trong thời hạn 07 ngày và có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quyết định này, báo cáo kết quả cho Chủ tịch UBND tỉnh theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này là quyết định giải quyết lần hai của Chủ tịch UBND tỉnh, có hiệu lực sau 30 ngày, kể từ ngày ký ban hành. Nếu không đồng ý với quyết định này ông Hồ Thái Toàn và ông Trần Quý Phi có quyền 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 UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tư pháp, Chủ tịch UBND phường Ninh Thạnh, ông Hồ Thái Toàn và ông Trần Quý Phi chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 4;
- TT. TU, TT. UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT. UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Thanh tra tỉnh (02b);
- CVP, PCVP. UBND tỉnh;
- Ban Tiếp công dân (Bản chính để niêm yết);
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, Vu.

**CHỦ TỊCH**