

QUYẾT ĐỊNH

V/v giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Út, địa chỉ tại số 61, khu tập thể ngân hàng, tổ 3b, khu 1a, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long (nay là phường Hạ Long), tỉnh Quảng Ninh
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011; 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; Nghị định số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; Thông tư số 05/2021/TT-TTCT ngày 01/10/2021 của Tổng Thanh tra Chính phủ quy định quy trình xử lý đơn khiếu nại, đơn tố cáo, đơn kiến nghị, phản ánh;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 3002/QĐ-UBND ngày 01/8/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phân công công việc của Chủ tịch, các Phó Chủ tịch và các Ủy viên Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh khóa XIV, nhiệm kỳ 2021-2026;

Xét đơn khiếu nại ghi ngày 09/6/2025 của bà Nguyễn Thị Út.

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 150/BC-GQKNTCKVI ngày 18/8/2025 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Út với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Bà Nguyễn Thị Út khiếu nại Quyết định số 1560/QĐ-CT ngày 30/5/2025 của Chủ tịch UBND huyện Vân Đồn về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Út (lần đầu);

Cụ thể, bà Nguyễn Thị Út khiếu nại 01 nội dung: Yêu cầu giải quyết bồi thường phần diện tích 53,6m² đất thu hồi bỏ sung để thực hiện dự án Tuyến

đường trục chính trung tâm khu đô thị Cái Ròng - Giai đoạn 2, huyện Vân Đồn (nay là đặc khu Vân Đồn) là đất ở có thu tiền sử dụng đất.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của người đã giải quyết khiếu nại lần đầu:

Ngày 30/5/2025, Chủ tịch UBND huyện Vân Đồn đã ban hành Quyết định số 1560/QĐ-CT về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Út (lần đầu); trong đó:

- Chấp nhận nội dung khiếu nại: “*Chậm trễ gửi Quyết định thu hồi bổ sung số 5330/QĐ-UBND và số 5331/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của ông, bà: Bùi Nhật Lệ - Nguyễn Thị Út làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình*”;

- Không chấp nhận nội dung: “*Tôi không đồng ý về việc UBND huyện Vân Đồn bồi thường cho gia đình tôi 78.316.000 đ theo Quyết định số 5330 ngày 03/10/2022 của UBND huyện. Đề nghị UBND huyện Vân Đồn bồi thường bổ sung diện tích 53,6m² là đất ở như các hộ gia đình liền kề thuộc diện bị thu hồi dọc 2 tuyến đường Lý Anh Tông ra cảng Cái Ròng*”.

Bà Nguyễn Thị Út không đồng ý với việc giải quyết không chấp nhận nội dung khiếu nại tại Quyết định số 1560/QĐ-CT ngày 30/5/2025 của Chủ tịch UBND huyện Vân Đồn nêu trên, có đơn khiếu nại (lần hai) gửi Chủ tịch UBND tỉnh.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Út:

Theo Bản chứng nhận nhà, đất, tài sản trên đất ngày 18/4/2022 và Bản chứng nhận nhà, đất, tài sản trên đất (bổ sung) ngày 08/9/2022 của UBND thị trấn Cái Ròng thể hiện: Thửa đất số 31 tờ bản đồ GPMB số 06 (trùng ứng với một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ địa chính số 38) có tổng diện tích thửa đất là 166,1 m² (thu hồi toàn bộ thửa đất), gồm:

- Diện tích 104,9 m² (thuộc phần quy hoạch 18m phía trước bóm mặt đường Lý Anh Tông), trong đó:

+ Diện tích 104,4 m² có nguồn gốc sử dụng đất: Đất do hợp thửa từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 715 và Giấy CNQSD đất số 710 do UBND huyện Vân Đồn cấp ngày 06/7/2004 (có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2024 từ đất ở thuộc dự án Khu trung tâm du lịch và dân cư Cái Ròng của Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Hải Phòng) và sau hợp thửa được UBND huyện Vân Đồn cấp Giấy CNQSD đất số H1863 ngày 16/01/2008 mang tên ông Bùi Nhật Lệ và bà Nguyễn Thị Út, diện tích được cấp 104,4 m² đất ở đô thị, đã thu hồi tại Quyết định số 5981/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của UBND huyện Vân Đồn;

+ Diện tích 0,5 m² tăng so với Giấy CNQSD đất: Do gia đình quản lý, sử dụng ổn định vào mục đích xây dựng công trình để ở năm 2009 cho đến thời điểm có Thông báo thu hồi đất; nguyên nhân tăng do gia đình sử dụng ổn định vào mục đích xây dựng nhà ở năm 2009 đến nay, không có tranh chấp;

- Diện tích 53,1 m² thuộc phần quy hoạch diện tích liền kề 9m phía sau: Được tôn tạo từ năm 2003, được gia đình bà Nguyễn Thị Út sử dụng vào mục

đích xây dựng công trình phụ trợ sinh hoạt năm 2009; tại thời điểm tôn tạo không bị lập biên bản vi phạm hành chính, gia đình sử dụng ổn định cho đến nay;

- Diện tích 8,1m² nằm ngoài quy hoạch 27m (18m + 9m): Sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm và cây hàng năm.

Hiện trạng sử dụng đất: Xây dựng nhà ở, công trình phụ trợ phục vụ sinh hoạt, trồng cây lâu năm và cây hàng năm.

Thuế đất: Nộp thuế đất đối với phần diện tích được cấp Giấy CNQSD đất.

2. Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ ông, bà Bùi Nhật Lệ - Nguyễn Thị Út:

Ngày 23/11/2021, UBND huyện Vân Đồn ban hành:

- Quyết định số 5981/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông, bà Bùi Nhật Lệ - Nguyễn Thị Út, trú tại khu 8, thị trấn Cái Rồng, huyện Vân Đồn để thực hiện GPMB dự án Tuyến đường trục chính trung tâm Khu đô thị Cái Rồng - Giai đoạn 2; **diện tích đất thu hồi là 104,4 m²**;

- Quyết định số 5982/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ gia đình ông, bà Bùi Nhật Lệ - Nguyễn Thị Út; giá trị 6.030.595.000 đồng (trong đó: Giá trị về đất là 3.797.028.000 đồng; về vật kiến trúc là 2.180.831.000 đồng); về chính sách tái định cư thì gia đình đủ điều kiện được bố trí 01 ô đất ở tái định cư.

Ngày 03/10/2022, UBND huyện Vân Đồn ban hành:

- Quyết định số 5330/QĐ-UBND về việc thu hồi bổ sung diện tích đất của ông, bà Bùi Nhật Lệ - Nguyễn Thị Út để thực hiện GPMB dự án Tuyến đường trục chính trung tâm Khu đô thị Cái Rồng - Giai đoạn 2, **diện tích đất thu hồi bổ sung là 61,7m²**;

- Quyết định số 5331/QĐ-UBND về việc phê duyệt bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ cho ông, bà Bùi Nhật Lệ - Nguyễn Thị Út với giá trị 78.316.000 đồng.

Ngày 03/10/2022, gia đình ông, bà Bùi Nhật Lệ - Nguyễn Thị Út đã ký Biên bản tự nguyện bàn giao diện tích đất trong ranh giới GPMB dự án.

Ngày 04/10/2022, UBND thị trấn Cái Rồng có Biên bản về việc bàn giao Quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các hộ dân thuộc diện GPMB dự án; trong đó đã xác định gia đình ông, bà Bùi Nhật Lệ - Nguyễn Thị Út vắng mặt không có tại địa phương.

Ngày 04/10/2022, UBND thị trấn Cái Rồng tiến hành niêm yết công khai Quyết định thu hồi đất bổ sung và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại Trụ sở UBND thị trấn Cái Rồng, nhà văn hoá khu 8, thị trấn Cái Rồng.

Tuy nhiên, đến ngày 19/11/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Vân Đồn mới gửi các Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường bổ sung (nêu trên) cho gia đình ông, bà Bùi Nhật Lệ - Nguyễn Thị Út qua đường Bru điện.

3. Kết quả xác minh và nhận định của Thanh tra tỉnh:

Theo Bản chứng nhận nhà, đất, tài sản trên đất 18/4/2022 của UBND thị trấn Cái Rồng xác định: Ông, bà Bùi Nhật Lệ - Nguyễn Thị Út xây dựng nhà ở năm 2009 (được UBND huyện Vân Đồn cấp Giấy phép xây dựng ngày 09/3/2009) và xây dựng các công trình kiến trúc phụ trợ phục vụ sinh hoạt vào năm 2009 trên phần diện tích đất tôn tạo tại khu 8, thị trấn Cái Rồng.

Về bồi thường vật kiến trúc: Giá trị bồi thường, hỗ trợ 78.316.000 đồng là giá trị vật kiến trúc trên phần diện tích đất thu hồi bổ sung của gia đình ông, bà Bùi Nhật Lệ - Nguyễn Thị Út đã được UBND huyện Vân Đồn phê duyệt tại Quyết định số 5331/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 là đảm bảo theo quy định tại Điều 25 Quy định ban hành kèm theo Quyết định 3000/2017/QĐ-UBND ngày 02/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

Về nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Út yêu cầu được bồi thường phần diện tích 53,6m² đất thuộc thửa đất số 31 tờ bản đồ GPMB số 06 bị thu hồi GPMB thực hiện dự án Tuyến đường trục chính trung tâm khu đô thị Cái Rồng - Giai đoạn 2 là đất ở có thu tiền sử dụng đất:

Tại khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện được bồi thường về đất: “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 77 của Luật này*”;

Tại khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai năm 2013 quy định trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất: “*Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2, Điều 77 của Luật này*”;

Đối chiếu với quy định nêu trên thì phần diện tích đất tôn tạo, tăng thêm 53,6m² tại thửa đất số 31 tờ bản đồ GPMB số 6 của ông, bà Bùi Nhật Lệ - Nguyễn Thị Út có nguồn gốc sử dụng vào mục đích để ở vào năm 2009, thuộc trường hợp sử dụng đất vào mục đích để ở sau ngày 01/7/2004, không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 20 và Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; vì vậy không đủ điều kiện bồi thường về đất ở; việc xác định loại đất thu hồi tại Quyết định thu hồi đất số 5330/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ số 5331/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND huyện Vân Đồn đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 18/8/2025, Lãnh đạo Thanh tra tỉnh đã chủ trì cùng đại diện UBND đặc khu Vân Đồn tổ chức đối thoại với người khiếu nại là bà Nguyễn Thị Út, kết quả đối thoại như sau:

- Đại diện UBND đặc khu Vân Đồn thống nhất với kết quả xác minh của Đoàn xác minh Thanh tra tỉnh;
- Bà Nguyễn Thị Út không đồng ý với kết quả xác minh của Đoàn xác minh Thanh tra tỉnh, giữ nguyên nội dung khiếu nại.

V. Kết luận:

Trên cơ sở Bản chứng nhận nhà, đất, tài sản trên đất ngày 18/4/2022 của UBND thị trấn Cái Rồng và kết quả xác minh của Thanh tra tỉnh nêu trên;

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 75, khoản 4 Điều 82 và Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 20 và Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì phần diện tích 53,6m² đất thuộc thửa đất số 31 tờ bản đồ GPMB số 06 dự án Tuyến đường trục chính trung tâm khu đô thị Cái Rồng - Giai đoạn 2 không đủ điều kiện được cấp Giấy CNQSD đất là đất ở, nên không đủ điều kiện bồi thường về đất ở; vì vậy nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Út "*Yêu cầu giải quyết bồi thường phần diện tích 53,6m² đất thu hồi bổ sung để thực hiện dự án Tuyến đường trục chính trung tâm khu đô thị Cái Rồng - Giai đoạn 2 là đất ở*" là không có cơ sở pháp lý để xem xét giải quyết.

Từ nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên nội dung quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu là đúng;

Không chấp nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Út đối với Quyết định số 1560/QĐ-CT ngày 30/5/2025 của Chủ tịch UBND huyện Vân Đồn về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Út (lần đầu).

Điều 2. Khi nhận được quyết định này, nếu không đồng ý với việc giải quyết khiếu nại thì bà Nguyễn Thị Út có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Các ông bà: Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND đặc khu Vân Đồn, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và bà Nguyễn Thị Út căn cứ quyết định thi hành. /-~~ts~~

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (thực hiện);
- Thanh tra Chính phủ (b/c);
- CT, PCT (P3) UBND tỉnh (b/c);
- Thanh tra tỉnh;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình QN (đăng tải);
- V0, V4, TD1;
- Lưu: VT, TD3.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Văn Ánh