

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Năm và các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn (68 hộ gia đình) tại tổ 55, khu vực 10, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn).
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Xét Đơn khiếu nại của ông Nguyễn Năm và các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn (68 hộ gia đình) tại tổ 55, khu vực 10, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn);

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 143/TTT-KNTC2 ngày 30 tháng 7 năm 2024 về kết quả kiểm tra, xác minh, rà soát hồ sơ vụ việc; Văn bản số 431/TTT-KNTC2 ngày 05 tháng 9 năm 2025 về kết quả đối thoại và đề xuất giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Năm và các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn (68 hộ gia đình) tại tổ 55, khu vực 10, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn), với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Thực hiện Dự án mở rộng Cảng Quy Nhơn, ông Nguyễn Năm và các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn (68 hộ gia đình) yêu cầu xem xét, giải quyết các nội dung sau:

- Yêu cầu giảm giá các lô đất đã giao cho các hộ dân do ảnh hưởng Dự án mở rộng Cảng Quy Nhơn tại Khu tái định cư phục vụ Dự án xây dựng Tuyến đường ven biển ĐT. 639 (đoạn từ Quốc lộ 1D đến Quốc lộ 19 mới).

- Yêu cầu tăng thêm tiền bồi thường, hỗ trợ để các hộ dân đủ tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với lô đất được giao và xây dựng nhà ở, ổn định cuộc sống tại nơi ở mới.

- Yêu cầu giải quyết cho các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn (68 hộ gia đình) được đóng tiền sử dụng đất thành nhiều lần trong thời gian 05 năm đối với lô đất tái định cư đã được giao.

II. Kết quả kiểm tra, xác minh, rà soát hồ sơ:

1. Về nguồn gốc đất:

Cảng Quy Nhơn được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất để làm Văn phòng làm việc và các dịch vụ với diện tích 28,89ha bằng hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm, thời hạn thuê đến ngày 01 tháng 01 năm 2046, được

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn; trong đó, có phần diện tích khoảng 3.700m² là nhà kho và một số công trình xây dựng (*tài sản do Cảng Quy Nhơn quản lý*), Cảng Quy Nhơn đã tự bố trí cho cán bộ, nhân viên ở trong diện tích đất thuê của Nhà nước. Hằng năm, Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn nộp tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước theo thông báo của cơ quan Thuế.

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a. Về bồi thường, hỗ trợ:

Căn cứ quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người dân trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, cộng đồng thì trường hợp Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn thực hiện đi dời các hộ dân đang sử dụng đất của Cảng Quy Nhơn được Nhà nước cho Công ty thuê đất, sau đó Công ty đã tự bố trí, phân phối nhà cho cán bộ, nhân viên ở trong diện tích đất thuê của Nhà nước nên không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

Xét thấy các hộ dân đã sinh sống ổn định kể từ khi được Cảng Quy Nhơn phân phối nhà, đất cho đến nay và để tạo điều kiện cho các hộ dân sớm có nơi ở mới và đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan phối hợp, hướng dẫn Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn xem xét hỗ trợ thêm cho các hộ dân bị ảnh hưởng Dự án mở rộng Cảng Quy Nhơn từ nguồn tài chính của Công ty. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn đã xây dựng Phương án hỗ trợ di dời cho các hộ gia đình với giá trị là 15.340.464.512 đồng (*bao gồm các khoản hỗ trợ: Nhà cửa vật kiến trúc trên đất, tiền thuê nhà, di dời Internet, Truyền hình cáp và thưởng đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng*), nguồn kinh phí do Công ty cổ phần Cảng Quy Nhơn chi trả (*nguồn kinh phí này Nhà nước không trừ vào tiền thuê đất*), cho tổng số 68 hộ gia đình, trong đó có 58 hộ gia đình đang ở thực tế và 10 hộ gia đình đang cho thuê hoặc để trống nhà theo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân phường Hải Cảng (*nay thuộc phường Quy Nhơn*) tại Văn bản số 436/UBND-ĐC ngày 14 tháng 8 năm 2023.

b. Về bố trí tái định cư:

Thực hiện Dự án mở rộng Cảng Quy Nhơn có 68 hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng. Các hộ này không phải là đối tượng bị thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 nên không đủ điều kiện được xét giao đất tái định cư theo quy định tại Điều 111 của Luật Đất đai năm 2024; vì: *Các hộ dân sử dụng đất của Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn đã được Nhà nước cho Công ty thuê đất nên không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.*

Căn cứ ý kiến kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo số 481/TB-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024, Văn bản số 1888/QNP-ĐT ngày 02 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn, Văn bản số 215/BC-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân phường Hải Cảng (*nay thuộc phường Quy Nhơn*) và quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024, Cảng Quy Nhơn và các ngành của tỉnh đã thống nhất đề xuất và lập Phương án tổng thể về giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua

đầu giá cho 64 hộ gia đình được Cảng Quy Nhơn phân phối nhà, đất (*gồm 53 hộ đang sinh sống trực tiếp tại khu vực Cảng Quy Nhơn, không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn phường và 11 hộ dân đang không ở, cho thuê hoặc có chỗ ở khác*).

Đối với 04 hộ của ông Nguyễn Văn Sơn, bà Bùi Thị Liên, bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền và ông Bùi Văn Đẩu không được xem xét giao đất ở, có thu tiền sử dụng đất không thông qua đầu giá; vì:

- Nguồn gốc nhà và đất của 04 hộ này được xác minh là lấn chiếm trong khu đất của Cảng Quy Nhơn thuê và sau khi Cảng Quy Nhơn có Quyết định phân phối nhà và thực tế không ở.

- Trong 04 hộ dân không xem xét, đã có 02 hộ đã được xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất trong tổng số 64 hộ là hộ ông Nguyễn Văn Sơn và hộ ông Bùi Văn Đẩu; 02 hộ còn lại là người nhà của ông Nguyễn Thanh Bằng đã được xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất trong tổng số 64 hộ là bà Bùi Thị Liên (*mẹ của ông Bằng*) và bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền (*con gái ông Bằng*).

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo số 140/TB-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2025 về giải quyết vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng và tái định cư để mở rộng Cảng Quy Nhơn; Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn đã ban hành Quyết định 3477/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2025 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 68 hộ gia đình, cá nhân Khu tập thể Cảng Quy Nhơn theo Phương án bố trí đất tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân bị di dời giải phóng mặt bằng để mở rộng Cảng Quy Nhơn, được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2025.

III. Kết quả đối thoại:

Thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh đã chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Ủy ban nhân dân phường Quy Nhơn, Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với đại diện các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn vào ngày 26 tháng 8 năm 2025, kết quả như sau:

Tại buổi đối thoại, đại diện các cơ quan tham dự thống nhất với kết quả kiểm tra, xác minh và đề xuất giải quyết khiếu nại đối với ông Nguyễn Năm và các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 143/TTT-KNTC2 ngày 30 tháng 7 năm 2025, theo đó:

- Việc ông Nguyễn Năm và các hộ dân yêu cầu giảm giá các lô đất đã giao cho các hộ dân do ảnh hưởng Dự án mở rộng Cảng Quy Nhơn tại Khu tái định cư phục vụ Dự án xây dựng Tuyến đường ven biển ĐT. 639 (*đoạn từ Quốc lộ 1D đến Quốc lộ 19 mới*) là không có cơ sở để xem xét, giải quyết; vì:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 5062/UBND-KT ngày 04 tháng 7 năm 2024 về việc chỉ đạo Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan có Phương án bố trí tái định cư cho các hộ dân bị di dời theo hướng mua nhà ở xã hội hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất theo giá do Nhà nước quy định. Trên cơ sở đó, các cơ quan chức năng của tỉnh đã thẩm định và thống nhất các mức giá phù hợp cho từng lô đất theo Tuyến đường, lộ giới và diện tích theo Phương án bố trí đất tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân bị di dời giải phóng mặt bằng để mở rộng Cảng Quy Nhơn được Ủy ban nhân

dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2025; về giá đất được Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn phê duyệt tại Quyết định 3477/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2025.

- Việc ông Nguyễn Năm và các hộ dân yêu cầu tăng thêm tiền bồi thường, hỗ trợ để các hộ dân có đủ tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với lô đất được giao và xây dựng nhà ở, ổn định cuộc sống tại nơi ở mới là không có cơ sở để xem xét, giải quyết; vì:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 5062/UBND-KT ngày 04 tháng 7 năm 2024 về việc giao các cơ quan chức năng của tỉnh hỗ trợ Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn lập Phương án di dời giải phóng mặt bằng và tái định cư đối với các hộ dân trong Khu tập thể Cảng Quy Nhơn; theo đó, các cơ quan, đơn vị liên quan đã tiến hành kiểm kê và xác lập Biên bản thiệt hại về nhà cửa, vật kiến trúc cho 68 hộ gia đình, cá nhân; sau đó mới xây dựng Phương án hỗ trợ di dời cho các hộ gia đình với giá trị là 15.340.464.512 đồng (*bao gồm các khoản hỗ trợ: Nhà cửa vật kiến trúc trên đất, tiền thuê nhà, di dời Internet, Truyền hình cáp và thưởng đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng*). Như vậy, Chính sách bồi thường đối với các hộ dân bị ảnh hưởng của Dự án mở rộng Cảng Quy Nhơn đã được thực hiện đúng theo quy định tại Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà cửa, vật kiến trúc và mô mã khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh.

- Việc ông Nguyễn Năm và các hộ dân yêu cầu giải quyết cho các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn (*68 hộ gia đình*) được đóng tiền sử dụng đất thành nhiều lần trong thời gian 05 năm đối với lô đất tái định cư đã được giao là không có cơ sở để xem xét, giải quyết; vì:

Nguồn gốc nhà và đất của các hộ dân bị di dời giải phóng mặt bằng để mở rộng Cảng Quy Nhơn nằm trong phần đất của Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn thuê lại đất của Nhà nước nên không phải là đối tượng bị thu hồi đất. Do vậy, không thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định 103/NĐ-CP/2024 ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đồng thời, không phải là đối tượng bị thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 nên không đủ điều kiện được xét giao đất tái định cư theo quy định tại điều 111 của Luật Đất đai. Tuy nhiên, xét thấy các hộ dân đã sinh sống ổn định từ khi được Cảng Quy Nhơn phân phối nhà, đất cho đến nay và để tạo điều kiện cho các hộ dân sớm có nơi ở mới, Ủy ban nhân dân tỉnh đã cho chủ trương xây dựng Phương án bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng dự án theo hình thức mua nhà ở xã hội hoặc giao đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất theo giá do Nhà nước quy định là đã có sự xem xét về điều kiện, hoàn cảnh và tạo điều kiện cho các hộ dân sớm có nơi ở mới, ổn định cuộc sống do ảnh hưởng dự án.

IV. Kết luận:

Qua xem xét nội dung đơn và kết quả kiểm tra, xác minh rà soát hồ sơ vụ việc, kết quả đối thoại; đối chiếu với các quy định của pháp luật, kết luận:

Không công nhận toàn bộ nội dung ông Nguyễn Năm và các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn (68 hộ gia đình) yêu cầu giảm giá các lô đất đã giao cho các hộ dân do ảnh hưởng Dự án mở rộng Cảng Quy Nhơn tại Khu tái định cư phục vụ Dự án xây dựng Tuyến đường ven biển ĐT. 639 (đoạn từ Quốc lộ 1D đến Quốc lộ 19 mới); yêu cầu tăng thêm tiền bồi thường, hỗ trợ để các hộ dân có đủ tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với lô đất được giao và xây dựng nhà ở, ổn định cuộc sống tại nơi ở mới; yêu cầu giải quyết cho các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn (68 hộ gia đình) được đóng tiền sử dụng đất thành nhiều lần trong thời gian 05 năm đối với lô đất tái định cư đã được giao do ảnh hưởng giải phóng mặt bằng Dự án mở rộng Cảng Quy Nhơn; vì không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giữ nguyên Phương án bố trí đất tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân bị di dời giải phóng mặt bằng để mở rộng Cảng Quy Nhơn được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2025.

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân phường Quy Nhơn tổ chức công bố và giao Quyết định này đến ông Nguyễn Năm và các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định để thi hành.

Điều 3. Trong thời hạn Luật định, ông Nguyễn Năm và các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn không đồng ý với Quyết định này có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện vụ án hành chính ra Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Quy Nhơn, Giám đốc Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và ông Nguyễn Năm và các hộ dân ở Khu tập thể Cảng Quy Nhơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thanh tra Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Ban Tiếp công dân Trung ương;
- Chủ tịch và PCT Nguyễn Tự Công Hoàng;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- UBND phường Quy Nhơn (02 bản);
- CVP và PVP-TD;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Lưu: VT, HSVV-TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng