

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Hồ Cao Minh.**

**Địa chỉ: Thôn Phú Hậu, xã Cát Tiến.**

**(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 Hồ Cao Minh ở thôn Phú Hậu, xã Cát Tiến;*

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 647/TTT-KNTC1 ngày 30 tháng 9 năm 2025 về kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ và Văn bản số 958/TTT-KNTC1 ngày 04 tháng 11 năm 2025 về kết quả đối thoại và đề xuất giải quyết khiếu nại của ông Hồ Cao Minh ở thôn Phú Hậu, xã Cát Tiến, với các nội dung sau đây:

**I. Nội dung khiếu nại:**

Yêu cầu giải quyết bồi thường diện tích đất ở bằng hạn mức giao đất ở, khấu trừ 30% tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 11 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; phần diện tích đất còn lại bồi thường, hỗ trợ theo loại đất trồng cây hàng năm khác và giao cho hộ ông 01 lô đất ở tái định cư, nộp tiền sử dụng đất theo đơn giá đất hàng năm do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định, do ảnh hưởng giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng Khu vui chơi Phú Hậu - Cát Tiến thuộc Khu Kinh tế Nhơn Hội.

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

**1. Về kết quả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đợt 4):**

Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Cát Tiến (nay là xã Cát Tiến) tại Văn bản số 254/UBND-ĐCXĐ ngày 27 tháng 9 năm 2023 về nguồn gốc, tính pháp lý về đất, tài sản có trên đất đối với các hộ gia đình, cá nhân ảnh hưởng giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng Khu vui chơi Phú Hậu - Cát Tiến, Khu Kinh tế Nhơn Hội (đợt 4), hộ gia đình ông Hồ Cao Minh sử dụng đất có nguồn gốc như sau: “Thửa đất này tại thời điểm năm 2000 đến năm 2014 là đất trống thuộc thửa đất số 670, tờ bản đồ số 06. Ông Nguyễn Gan tự chuyển nhượng bằng Giấy viết tay (ghi năm 2000) cho ông Hồ Cao Minh sử dụng; từ năm 2000 đến năm 2014 hiện trạng là đất trống. Sau năm 2014, ông Minh xây dựng nhà ở và các công trình khác để sử dụng.

- Vị trí thửa đất tiếp giáp đường rẽ nhánh rộng từ 2m đến < 5m.

- Hộ ông Minh là hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương.

Ngoài thửa đất này, hộ không còn thửa đất nào khác trên địa bàn thị trấn Cát Tiến”.

Ngày 10 tháng 8 năm 2022, ông Hồ Cao Minh có Bảng tự kê khai đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu và các tài sản khác bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án và Tổ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đã tiến hành kiểm tra thực tế tại hiện trường, lập Biên bản kiểm đếm tài sản bị thiệt hại, ông Hồ Cao Minh đã đồng ý ký tên vào Biên bản.

Ngày 10 tháng 11 năm 2023, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 4175/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho một số hộ dân bị ảnh hưởng Dự án xây dựng Khu vui chơi Phú Hậu - Cát Tiến, Khu Kinh tế Nhơn Hội (đợt 4). Theo đó, hộ gia đình ông Hồ Cao Minh, vợ là bà Trương Thị Nga được hỗ trợ 100% giá trị về cây cối, hoa màu 6.243.800 đồng (theo Điều 29 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Khu Kinh tế Nhơn Hội) và thưởng đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng 8.000.000 đồng (theo Điều 41 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh), nếu hộ ông Minh giao trả mặt bằng đúng thời gian theo quy định.

Hộ ông Minh không đủ điều kiện được bồi thường về đất theo Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 và chi phí đầu tư vào đất (theo Điều 77 Luật Đất đai năm 2013; Điều 7, khoản 2 Điều 8 và Điều 12 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh); không được bồi thường, hỗ trợ về nhà cửa, vật kiến trúc (theo điểm c khoản 4 Điều 25 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh); không thuộc đối tượng được bồi thường di chuyển tài sản (theo Điều 30 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh), không thuộc đối tượng được hỗ trợ (theo Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh) và không thuộc đối tượng được bố trí đất tái định cư (theo Điều 42 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

Ngày 10 tháng 11 năm 2023, Ủy ban nhân dân huyện Phù Cát ban hành Quyết định số 957/QĐ-UBND về việc thu hồi 865,20m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm của ông Hồ Cao Minh và bà Trương Thị Nga, thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số TD01 (mảnh trích đo và chỉnh lý bản đồ địa chính số 01 - 2022) tại thị trấn Cát Tiến, huyện Phù Cát (nay thuộc xã Cát Tiến); lý do thu hồi: Bị ảnh hưởng do giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng Khu vui chơi Phú Hậu - Cát Tiến, Khu Kinh tế Nhơn Hội.

## **2. Về việc điều chỉnh, bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đợt 6):**

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo số 451/TB-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2024; Ủy ban nhân dân thị trấn Cát Tiến

(nay là Ủy ban nhân dân xã Cát Tiến) có Văn bản số 143/UBND-ĐCXĐ ngày 17 tháng 4 năm 2025 xác nhận nguồn gốc, tính pháp lý về đất và tài sản có trên đất đối với hộ gia đình ông Hồ Cao Minh có đất ảnh hưởng giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng Khu vui chơi Phú Hậu - Cát Tiến, Khu Kinh tế Nhơn Hội như sau: “Căn cứ Hồ sơ địa chính do Sở Địa chính (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt ngày 25 tháng 11 năm 1995 lưu tại Ủy ban nhân dân thị trấn Cát Tiến, thửa đất này thuộc một phần thửa đất số 670, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng cây lâu năm (CLN) đã được ghi vào Sổ Mục kê và Sổ Địa chính do Ủy ban nhân dân xã quản lý, khi đo đạc Bản đồ theo Dự án Vlap không đo đạc thửa đất này. Tuy nhiên, khu vực này là đất cát trắng bạc màu, đất bị nhiễm mặn, thiếu nước ngọt để sản xuất, bờ thửa không rõ ràng, nên từ năm 1993 đến năm 1999 Ủy ban nhân dân xã không tổ chức cho đấu thầu để sử dụng vào mục đích gì.

Năm 1999, ông Nguyễn Gan và bà Đoàn Thị Tám sử dụng một phần đất trồng thuộc thửa đất số 670, tờ bản đồ số 06 vào mục đích trồng cây hàng năm khác, từ đó vợ chồng ông Gan, bà Tám sử dụng liên tục đến năm 2000. Năm 2000, vợ chồng ông Hồ Cao Minh nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này để sử dụng, sau khi chuyển nhượng vì vợ chồng ông Minh, bà Nga không sinh sống tại địa phương nên thửa đất này do ông Gan, bà Tám tiếp tục sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm khác đến tháng 4 năm 2014.

- Chuồng gà và ngôi nhà có diện tích:  $(4,7m \times 4,8m) + (4,7m \times 8,0m) + (2,2m \times 2,8m) + (2,1m \times 3,0m)$  do vợ chồng ông Minh, bà Nga xây dựng vào tháng 4 năm 2014 và sử dụng đến nay; ngôi nhà mới do ông Minh, bà Nga xây dựng vào năm 2018. Phần đất còn lại vợ chồng ông Minh, bà Nga vẫn tiếp tục sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm khác, hiện hộ sử dụng ổn định, không tranh chấp và sử dụng đất trong thời gian dài.

- Hộ ông Minh có 02 nhân khẩu là vợ chồng ông Minh, bà Nga thực tế đang sinh sống thường xuyên tại ngôi nhà này. Ngoài thửa đất này ra, vợ chồng ông Minh, bà Nga không còn thửa đất ở và đất nông nghiệp nào khác trên địa bàn thị trấn Cát Tiến, hộ có nhu cầu bố trí đất tái định cư.

- Vị trí thửa đất: Tiếp giáp đường rẽ nhánh rộng từ 2m trở xuống”.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh. Đồng thời, để giải quyết vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quy định hỗ trợ khác khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Khu kinh tế tại Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2025 về việc giải quyết vướng mắc đối với dự án thực hiện theo Điều 5 của Quyết định này.

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1956/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện Dự án xây dựng Khu vui chơi Phú Hậu - Cát Tiến, Khu Kinh tế Nhơn Hội (đợt 6); hộ gia đình ông Hồ Cao Minh được bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền 797.015.987 đồng (hỗ trợ bổ sung tăng 790.772.187 đồng

so với Quyết định số 4175/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh), gồm các khoản sau:

- **Về đất:** Hỗ trợ tương ứng với mức bồi thường đất nông nghiệp (theo khoản 2 Điều 5 Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh) đối với diện tích  $856,2\text{m}^2 \times 162.800 \text{ đồng/m}^2$ . Hỗ trợ khác bằng 3 lần giá đất nông nghiệp (theo khoản 2 Điều 5 Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh và khoản 6 Điều 19 Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh) đối với diện tích  $865,2\text{m}^2 \times 148.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3$ .

- **Về nhà cửa, vật kiến trúc:** Nhà ở và chuồng gà diện tích:  $(4,7\text{m} \times 4,8\text{m}) + (4,7\text{m} \times 8,0\text{m}) + (2,2\text{m} \times 2,8\text{m}) + (2,1\text{m} \times 3,0\text{m})$  xây dựng tháng 4 năm 2014 được hỗ trợ 50% giá trị và phần xây dựng năm 2018 được hỗ trợ 20% giá trị (theo điểm a khoản 1 Điều 19 Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

- **Về cây cối hoa màu:** Bồi thường 6.243.800 đồng (đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4175/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2023).

- **Hỗ trợ tiền nước sinh hoạt:** Hộ thuộc diện được bố trí đất tái định cư nên được hỗ trợ tiền nước sinh hoạt cho 02 nhân khẩu trong thời gian 5 năm (theo điểm d khoản 5 Điều 3 Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh):  $984.000 \text{ đồng/nhân khẩu} \times 02 \text{ nhân khẩu}$ .

Ngoài ra, hộ ông Hồ Cao Minh và bà Trương Thị Nga được thưởng đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng 8.000.000 đồng (đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4175/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2023) và hỗ trợ bổ sung tiền thuê nhà (theo điểm b khoản 7 Điều 19 Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh):  $2.500.000 \text{ đồng/tháng} \times 4 \text{ tháng}$ .

- **Về giao đất ở tái định cư:** Hộ gia đình ông Hồ Cao Minh không thuộc diện được giao đất tái định cư nhưng xét điều kiện hộ ông Minh không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn xã Cát Tiến và căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Quyết định 31, hộ ông Hồ Cao Minh được giao lô đất tái định cư số 09, diện tích  $122,3\text{m}^2$ , đường số 3 (đường Đô Đốc Bảo, lộ giới 16m), phân khu A tại Khu tái định cư Cát Tiến (mới) - Khu 2; tiền sử dụng đất hộ ông Minh phải nộp theo đơn giá thị trường (theo khoản 1 Điều 43 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh):  $1.223.000.000 \text{ đồng} = 122,3\text{m}^2 \times 10.000.000 \text{ đồng/m}^2$  đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3567/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2022.

Hiện nay, hộ gia đình ông Hồ Cao Minh chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ; chưa tháo dỡ nhà ở, vật kiến trúc và thu dọn cây cối hoa màu để giao trả mặt bằng cho Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh thực hiện dự án.

### III. Kết quả đối thoại:

Thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 4306/UBND-TD ngày 01 tháng 10 năm 2025, Chánh Thanh tra tỉnh đã chủ trì,

phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Ủy ban nhân dân xã Cát Tiến và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với ông Hồ Cao Minh vào ngày 31 tháng 10 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 Hồ Cao Minh của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 647/TTT-KNTC1 ngày 30 tháng 9 năm 2025, theo đó:

- Việc ông Hồ Cao Minh khiếu nại yêu cầu được bồi thường đất ở theo Luật Đất đai năm 2024 là không có cơ sở để xem xét, giải quyết; vì:

Theo khoản 2 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024 quy định chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, đối với trường hợp đã có Quyết định thu hồi đất và Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì thực hiện theo Phương án đã phê duyệt. Ủy ban nhân dân huyện Phù Cát ban hành Quyết định thu hồi đất của hộ ông Hồ Cao Minh vào ngày 10 tháng 11 năm 2023 và Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại Quyết định số 4175/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2023 nên áp dụng Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Khu kinh tế Nhơn Hội theo Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh là đúng quy định pháp luật.

Hộ ông Hồ Cao Minh sử dụng đất không có Giấy tờ về quyền sử dụng đất (quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 137 Luật Đất đai năm 2024), xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp từ tháng 4 năm 2014 và năm 2018 (sau ngày 01 tháng 7 năm 2004) nên không đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định tại khoản 7 Điều 12 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Việc ông Hồ Cao Minh khiếu nại yêu cầu nộp tiền sử dụng đất ở tái định cư theo đơn giá đất hàng năm do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định là không có cơ sở để xem xét, giải quyết; vì:

Hộ gia đình ông Hồ Cao Minh không thuộc diện được giao đất tái định cư nên nộp tiền sử dụng đất theo đơn giá đất ở thị trường (quy định tại khoản 1 Điều 43 Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh) là 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3567/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2022 là đúng quy định pháp luật.

#### **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 Hồ Cao Minh khiếu nại yêu cầu giải quyết bồi thường diện tích đất ở bằng hạn mức giao đất ở, khấu trừ 30% tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 11 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; phần diện tích đất còn lại bồi thường, hỗ trợ theo loại đất trồng cây hàng năm khác và giao cho hộ

ông 01 lô đất ở tái định cư, nộp tiền sử dụng đất theo đơn giá đất hàng năm do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định, do ảnh hưởng giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng Khu vui chơi Phú Hậu - Cát Tiến thuộc Khu Kinh tế Nhơn Hội; 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 bồi thường, hỗ trợ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đối với hộ ông Hồ Cao Minh do ảnh hưởng giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng Khu vui chơi Phú Hậu - Cát Tiến thuộc Khu Kinh tế Nhơn Hội.

**Điều 2.** Giao Ủy ban nhân dân xã Cát Tiến tổ chức công bố và giao Quyết định này đến ông Hồ Cao Minh trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định để thi hành.

**Điều 3.** Trong thời hạn Luật định, ông Hồ Cao Minh 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, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Cát Tiến, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và ông Hồ Cao Minh 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 xã Cát Tiến (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**