ỦY BAN NHÂN DÂN **ĐẶC KHU CÁT HẢI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:1859 /QĐ-UBND	*Cát Hải, ngày* 15 *tháng* 6 *năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Đỗ Thị Thi
Địa chỉ: thôn Lương Năng, đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng (lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN ĐẶC KHU CÁT HẢI

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

Căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011; được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 136/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ 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;

Xét đơn khiếu nại gửi ngày 02/04/2026 của bà Đỗ Thị Thi, thường trú tại thôn Lương Năng, đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng;

Xét Báo cáo số 09/BC-ĐXM ngày 11/6/2026 của Đoàn xác minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và kết quả đối thoại với người khiếu nại ngày 11/6/2026.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Đỗ Thị Thi khiếu nại Quyết định số 2484/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng (trong đó có trường hợp của gia đình bà); yêu cầu UBND đặc khu Cát Hải xem xét xác định phần diện tích 272,6m^2 gia đình bà đang sử dụng làm đất ở không có giấy tờ, được bồi thường theo giá đất ở và hỗ trợ bồi thường tài sản, vật kiến trúc gia đình bà xây dựng trên diện tích 272,6m^2 và công trình nhà ở xây dựng năm 2021.

Ngoài nội dung khiếu nại nêu trên, bà Đỗ Thị Thi không khiếu nại các nội dung khác đã phê duyệt tại Quyết định số 2484/QĐ-UBND.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH KHIẾU NẠI

1. Tóm tắt nội dung vụ việc khiếu nại

Ngày 30/12/2025, Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải ban hành Quyết định số 2484/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng.

Ngày 02/04/2026, Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải nhận được đơn khiếu nại của bà Đỗ Thị Thi, địa chỉ: Thôn Lương Năng, đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng, với nội dung là khiếu nại đối với Quyết định số 2484/QĐUBND ngày 30/12/2025 của Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, Ủy ban nhân dân đặc khu thực hiện việc tiếp nhận đơn khiếu nại của công dân theo quy định.

2. Kết quả rà soát trình tự thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ đối với bà Đỗ Thị Thi

2.1. Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất:

Diện tích đất thu hồi của bà Đỗ Thị Thi là 442,6m^2, theo hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng bao gồm thửa đất số 81, diện tích 205,4m^2 và thửa đất số 82, diện tích 237,2m^2 tờ bản đồ số 2 (theo Trích lục địa chính số 14/2019-TL tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường lập ngày 29/01/2019), có nguồn gốc sử dụng như sau:

Là đất do HTX muối Lương Hồng A quản lý sử dụng để xây dựng nhà kho phục vụ cho công tác thu mua và chế biến muối. Năm 1993, Cửa hàng kinh doanh muối Cát Hải thuộc Công ty muối Hải Phòng có Văn bản đề nghị UBND huyện và Phòng Nông - Lâm nghiệp huyện về việc trả đất và xin cấp đất đai trên khu vực thị trấn Cát Hải cho những người đang sử dụng tài sản của cửa hàng trong đó có ông Phạm Văn Được (là ông Đỗ An Được), văn bản đã được UBND huyện Cát Hải duyệt chỉ đạo ngày 24/11/1993. Năm 1995, UBND huyện Cát Hải giao đất làm nhà ở theo Quyết định số 953/QĐ-UB ngày 15/5/1995; thửa đất số 1316, diện tích 170,0m^2 cho ông Đỗ An Được. Năm 2002, ông Đỗ An Được chuyển nhượng cho gia đình bà Đỗ Thị Thi diện tích 170,0m^2 (việc chuyển nhượng không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận miệng và bàn giao đất trên thực địa). Năm 2020, Gia đình ông Đỗ An Được và gia đình bà Đỗ Thị Thi lập văn bản xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có xác nhận của UBND thị trấn Cát Hải ngày 28/7/2020).

Phần diện tích 242,2m^2 liền kề với phần diện tích gia đình bà Đỗ Thị Thi nhận chuyển nhượng của ông Đỗ An Được là do gia đình bà Đỗ Thị Thi tự sử dụng vào mục đích đất ở và đất trồng cây lâu năm từ năm 2003. Phần diện tích

30,4m2 là đất bằng chưa sử dụng và đất thủy lợi do UBND thị trấn quản lý, gia đình bà Đỗ Thị Thi tự sử dụng vào mục đích đất ở và trồng cây lâu năm từ năm 2015.

Theo hồ sơ bản đồ địa chính thị trấn Cát Hải đo đạc năm 2013 thửa đất trên được ghi nhận là thửa số 78, tờ bản đồ số 11, diện tích 182,7m^2 và thửa số 79, tờ bản đồ số 11, diện tích 229,5m^2, chủ sử dụng là ông Đào Hồng Thờm (Đoàn Hồng Thơm), mục đích sử dụng là đất ở đô thị, ông Đào Hồng Thờm (Đoàn Hồng Thơm) là con trai bà Đỗ Thị Thi. Phần diện tích thu hồi chênh lệch tặng 30,4m^2 so với bản đồ địa chính năm 2013 do gia đình bà Thi tự sử dụng từ năm 2015. Hiện không tranh chấp.

Nay nhà nước thu hồi diện tích 442,6m^2 đất do gia đình bà Đỗ Thị Thi sử dụng, trong đó:

- Phần diện tích 170,0m^2 sử dụng vào mục đích đất ở có Quyết định giao đất làm nhà ở, chưa được cấp GCNQSDĐ.

- Phần diện tích 272,6m^2 sử dụng và mục đích đất ở không có giấy tờ.

2.2. Về trình tự thu hồi đất đã thực hiện:

Ngày 05/4/2017, Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải ban hành Thông báo thu hồi đất số 550/TB-UBND (điều chỉnh, đính chính tại thông báo số 1254/TB-UBND ngày 21/11/2024)

Ngày 08/5/2017, Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức kiểm kê đất đai và tài sản gắn liền với đất của gia đình bà Đỗ Thị Thi.

Ngày 25/11/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất và quản lý dự án tổ chức kiểm kê lại đất đai và tài sản gắn liền với đất của gia đình bà Đỗ Thị Thi.

Ngày 07/5/2025, Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải ban hành Quyết định số 940/QĐ-UBND về phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ;

Ngày 09/04/2025, UBND thị trấn Cát Hải (thuộc huyện Cát Hải cũ) đã có Báo cáo số 47/BC-UBND về việc Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ gia đình có đất phải thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng do Công ty cổ phần Khu công nghiệp Đình Vũ làm chủ đầu tư tại thị trấn Cát Hải;

Ngày 18/4/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường ban hành Thông báo số 41/TB-NNMT về thẩm định nguồn gốc sử dụng đất;

Ngày 20/8/2025, Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải ban hành Quyết định số 1114/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp cảng cửa ngõ Quốc tế Hải Phòng (được kiện toàn tại Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 06/03/2026 của UBND đặc khu Cát Hải);

Ngày 07/11/2025, Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải ban hành Thông báo số 432/TB-UBND về việc xác định điều kiện cấp GCNQSDĐ của 05 hộ gia đình, cá nhân có đất phải thu hồi để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cở sở hạ tầng khu công nghiệp cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng;

Ngày 07/11/2025, Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải ban hành Thông báo số 433/TB-UBND về kết quả xét duyệt đối tượng bố trí tái định cư; được bồi

thường bằng giao đất ở, đối tượng được xem xét hỗ trợ để giao thêm đất ở có thu tiền sử dụng đất và đối tượng giao đất có thu tiền sử dụng đất tại Khu tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp cảng cửa ngõ Quốc tế Hải Phòng (Điều chỉnh tại Thông báo số 556/TB-UBND ngày 02/12/2025 của UBND đặc khu Cát Hải).

Trong quá trình thực hiện, Ban Quản lý dự án đặc khu Cát Hải đã phối hợp chặt chẽ với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định tại Điều 87, Luật Đất đai 2024, Điều 28, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã phối hợp với Phòng Kinh tế, Ban Quản lý dự án tiến hành rà soát phương án BTHT trước khi thẩm định, tổng hợp và trình phê duyệt.

Ngày 30/12/2025, Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Quyết định số 2484/QĐ-UBND.

2.3. Về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt:

Ngày 30/12/2025, Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải ban hành Quyết định số 2484/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 đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp cảng cửa ngõ Quốc tế Hải Phòng, theo đó:

* Tổng số tiền bồi thường về đất, vật kiến trúc, cây cối hoa màu: 2.122.141.000 đồng, trong đó:

- Bồi thường về đất: 1.118.300.000 đồng

- Bồi thường cây cối, hoa màu: 3.935.000 đồng.

- Bồi thường tài sản, vật kiến trúc: 929.906.000 đồng.

- Phương án bố trí tái định cư:

+ Bà Đỗ Thị Thi là hộ đủ điều kiện bồi thường bằng giao đất ở tái định cư; dự kiến được giao diện tích là 80m^2.

+ Ông Đoàn Hồng Thiêm vợ là Ngô Thị Toàn là con trai và con dâu bà Đỗ Thị Thi là hộ đủ điều kiện bồi thường bằng giao đất ở tái định cư; dự kiến được giao diện tích là 80m^2.

+ Ông Đoàn Viết Thơm vợ là Bùi Thị Huyền là con trai và con dâu bà Đỗ Thị Thi là hộ được xét hỗ trợ giao thêm đất ở có thu tiền sử dụng đất; dự kiến được giao diện tích 80m^2.

+ Ông Đoàn Văn Hạnh vợ là Đoàn Mỹ Khuê là con trai và con dâu bà Đỗ Thị Thi là hộ được xét hỗ trợ giao thêm đất ở có thu tiền sử dụng đất; dự kiến được giao diện tích 80m^2.

- Tổng số tiền BTHT sau khi trừ tiền sử dụng đất phải nộp: 944.136.000 đồng.

2.4. Kết quả xác minh với người khiếu nại

Đoàn xác minh thành lập theo Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 09/04/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải đã tổ chức làm việc xác minh với người khiếu nại và các cá nhân, tổ chức liên quan, cụ thể như sau:

- Theo biên bản làm việc ngày 13/4/2026, bà Đỗ Thị Thi có ý kiến như sau:

+ Bà Đỗ Thị Thi xác nhận thông tin về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất do UBND huyện Cát Hải đã xác định với gia đình bà Đỗ Thị Thi theo hồ sơ thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp cảng của ngõ quốc tế Hải Phòng là chính xác.

+ Đối với diện tích 242,2m²: Do gia đình anh trai bà Thi là ông Đỗ An Được (đã chết) cho tặng năm 1994. Tại buổi làm việc, bà Thi không cung cấp được bất kỳ giấy tờ gì chứng minh việc cho tặng. Trong giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2021, gia đình bà Thi có được biết việc nhà nước thông tin, tuyên truyền việc dừng các hoạt động xây dựng và việc phải xin cấp giấy phép xây dựng tạm thời khi có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà. Tuy nhiên, gia đình bà Thi không thực hiện việc xin cấp giấy phép xây dựng tạm thời khi xây dựng công trình vào năm 2021.

+ Bà Đỗ Thị Thi - chồng là ông Đoàn Hồng Thắng sinh được 4 người con trai. Sau khi trưởng thành, các con của ông bà lập gia đình và cùng sinh sống trên thửa đất của bà Thi-ông Thắng. Đến năm 2021, do nhà ở đã chật hẹp, xuống cấp, Nhà nước tuy đã có thông báo thu hồi đất từ năm 2017 nhưng chưa tiến hành thu hồi đất nên vì nhu cầu sinh sống, gia đình bà đã xây dựng thêm nhà cho các con cháu để ở. Căn cứ khoản 7, Điều 76, Luật Đất đai năm 2024, do đã quá 02 năm kể từ ngày kiểm đếm đất đai và tài sản gắn liền với đất mà Nhà nước chưa thu hồi đất thì phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ quy hoạch, do đó, các công trình bà đã xây dựng năm 2021 là không vi phạm pháp luật, yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ.

+ Bà Đỗ Thị Thi giữ nguyên các nội dung khiếu nại theo đơn đã gửi, không bổ sung thêm nội dung khiếu nại nào khác.

- Tại buổi làm việc bà Đỗ Thị Thi không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào có liên quan đến nội dung khiếu nại. Bà Thi đề nghị được cung cấp tài liệu thể hiện việc cho tặng cho Đoàn xác minh vào ngày 14/4/2026 (cung cấp qua zalo, bản chính sẽ cung cấp để đối chiếu trong quá trình xác minh). Tuy nhiên từ ngày 14/4/2026 đến ngày 10/06/2026 bà Thi không cung cấp các tài liệu theo nội dung đã đề nghị.

3. Kết quả giải quyết khiếu nại của công dân

3.1. Nội dung yêu cầu bồi thường diện tích đất 272,6m² (bao gồm 242,2m² tự sử dụng từ năm 2003 và 30,4m² tự sử dụng từ năm 2015)

**** Đối với diện tích 30,4m² đất đã lấn chiếm năm 2015***

Qua rà soát đối chiếu hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng và hồ sơ bản đồ địa chính thị trấn Cát Hải năm 2013, phần diện tích lấn chiếm 30,4m² thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 11, diện tích 3147,9m², mục đích sử dụng là DTL (đất thủy lợi), theo sổ mục kê năm 2013 thửa đất do UBND thị trấn Cát Hải quản lý.

- Căn cứ khoản 4 Điều 9, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP:

Điều 9. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

…4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm nhà ở có vi phạm pháp luật về đất đai do lấn đất, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì Nhà nước không bồi thường về đất.

Do thời điểm lấn chiếm đất sau ngày 01/7/2014 nên phần diện tích này không được bồi thường về đất.

**** Đối với diện tích 242,2m² đất đã lấn chiếm năm 2003***

Căn cứ Sơ đồ mặt bằng kèm theo Quyết định số 953/QĐ-UB ngày 10/05/1995 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải về giao đất làm nhà ở, tiếp giáp với thửa đất gia đình bà Đỗ Thị Thi, có phần đất trống xung quanh thửa đất. Hướng tiếp giáp mương, khoảng cách từ đất gia đình được sử dụng đến mương là 2m. Hướng tiếp giáp đê quốc gia, khoảng cách từ đất gia đình được sử dụng đến đê quốc gia là trên 5m. Trong quá trình sử dụng gia đình đã lấn, chiếm mở rộng ra xung quanh và sử dụng để xây dựng công trình ăn ở sinh hoạt. Đến nay, thửa đất thu hồi đã không còn khoảng không phía trước, phía sau mà liền sát với mương và chân đê quốc gia.

Tại thời điểm năm 1995 diện tích đất lấn, chiếm là đất trống chưa có người sử dụng, Nhà nước chưa giao đất, cho thuê đất, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, chưa có mục đích sử dụng đất.

Theo kết quả kiểm tra hiện trạng phần diện tích đất lấn chiếm hiện nay đã xây dựng công trình công trình nhà ở và công trình phục vụ để ở.

- Theo Điều 72, Luật Đất đai năm 1993, *"Đất chưa sử dụng là đất chưa có đủ điều kiện hoặc chưa được xác định để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, lâm nghiệp; chưa được xác định là đất khu dân cư nông thôn, đô thị, chuyên dùng và Nhà nước chưa giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nào sử dụng ổn định lâu dài".*

Điều này được hướng dẫn bởi Điều 11 Nghị định 04/2000/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 26/02/2000 gần sát với thời điểm sử dụng đất:

"Điều 11. Quản lý, sử dụng đất hoang hoá, đất chưa sử dụng.

Đối với những xã, phường, thị trấn có diện tích đất thùng đào, thùng đấu, các đoạn sông cụt, kênh, rạch, đê, đập, đường giao thông không sử dụng, đất mới bồi ven sông, ven biển, đất hoang hóa, đất chưa sử dụng, thì ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý diện tích đất đó".

Như vậy, diện tích 242,2m² đất đã lấn chiếm có nguồn gốc do UBND thị trấn Cát Hải quản lý.

- Theo quy định tại điểm a, khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai 2024:

"Điều 95. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Các trường hợp được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng bao gồm:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm;

…2. Các trường hợp quy định tại khoản 1, Điều này được bồi thường về đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Có quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 137 của Luật này;

d) Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai;

đ) Được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất."

- Căn cứ khoản 2, Điều 5, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP:

Điều 5. Các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất quy định tại khoản 3 Điều 95 của Luật Đất đai

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã sử dụng đất ổn định, thuộc các trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai.

- Căn cứ khoản 3, Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

"Điều 139. Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp người đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

- Căn cứ khoản 31, Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

Điều 3. Giải thích từ ngữ

31. Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

- Căn cứ khoản 1, Điều 11, Luật Đất đai năm 2024:

Điều 11. Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai

1. Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất.

- Căn cứ Khoản 4, Điều 101, Luật Đất đai năm 2024 quy định:

"Điều 101. Trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 96 của Luật này."

- Căn cứ quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2025 được phê duyệt theo Quyết định số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 của Thủ tướng Chính phủ, khu vực Lương Năng thuộc thị trấn Cát Hải cũ nằm trong Quy hoạch chung Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải (đất khu Công nghiệp);

- Căn cứ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 khu vực đảo Cát Hải thuộc Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải được phê duyệt theo Quyết định số 1161/QĐ-UBND ngày 28/6/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, khu vực Lương Năng thuộc thị trấn Cát Hải cũ nằm trong Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải (đất khu Công nghiệp).

- Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu công nghiệp cảng cửa ngõ Quốc tế Hải Phòng tại khu vực đảo Cát Hải, thành phố Hải Phòng được phê duyệt theo Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 22/9/2017 của UBND huyện Cát Hải, thửa đất được quy hoạch là đất công nghiệp.

- Căn cứ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Cát Hải được phê duyệt theo Quyết định số 1513/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố, thửa đất được quy hoạch là đất khu công nghiệp.

- Căn cứ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cát Hải được phê duyệt theo Quyết định số 860/QĐ-UBND ngày 26/3/2021 của UBND thành phố và được điều chỉnh bổ sung tại Quyết định số 4069/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 và Quyết định số 2110/QĐ-UBND ngày 19/06/2024 của UBND thành phố Hải Phòng, thửa đất được quy hoạch là đất khu công nghiệp.

Như vậy, phần diện tích 242,2m^2 của gia đình bà Đỗ Thị Thi tự sử dụng từ năm 2003, vượt ra ngoài phần diện tích đất đã được UBND huyện Cát Hải

giao đất là có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai về lấn đất do UBND thị trấn Cát Hải quản lý (hành vi lấn đất quy định tại khoản 31, Điều 3, khoản 1, Điều 11 Luật Đất đai năm 2024). Diện tích đất trên không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Cát Hải đến năm 2030, và quy hoạch khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải nên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do phần diện tích 242,6m^2 của gia đình bà Đỗ Thị Thi đang sử dụng không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không đủ điều kiện bồi thường về đất.

Như vậy, yêu cầu của người khiếu nại đề nghị bồi thường diện tích đất 272,6m^2 là **không có cơ sở xem xét giải quyết.**

3.2. Nội dung yêu cầu bồi thường tài sản trên diện tích 272,6m^2 và hạng mục tài sản xây dựng năm 2021

**** Các công trình xây dựng trên diện tích đất 170,0m^2***

- Theo bản tự kê khai năm xây dựng, năm cải tạo sửa chữa tài sản vật kiến trúc của hộ gia đình bà Đỗ Thị Thi lập ngày 5/9/2025 và Biên bản ngày 15/10/2025 do Ban quản lý dự án lập với gia đình bà Đỗ Thị Thi các công trình xây dựng trên diện tích đất 170,0m^2 và năm xây dựng, cụ thể như sau:

STT	Tên công trình	Diện tích xây dựng (m^2)	Diện tích xây dựng trên diện tích đất 170,0m^2	Năm xây dựng	Ghi chú
1	Nhà ở 1 (01 tầng), có khu phụ, móng giằng BTCT, tường gạch chỉ 110, mái tôn kim loại sườn sắt, cao 4,0m,	72,49	40,0	2021	
2	Nhà ở 2 (01 tầng) , có khu phụ, móng xây gạch chỉ, tường gạch chỉ 110, mái tôn kim loại sườn sắt, cao 4,0m	69,46	40,0	2021	
3	Nhà ở 3 (01 tầng), móng gạch chỉ, tường gạch pappanh 220, cao 4,7m, mái bằng BTCT + tôn	68,64	40,0	xây dựng năm 2010, sửa chữa cải tạo năm 2018	
4	Nhà ở 4 (01 tầng), móng gạch chỉ, tường gạch chỉ 110, mái tôn proximang, cao 3,5m	18,4	18,4	xây dựng năm 2015, sửa chữa cải tạo năm 2018	
5	Nhà bếp + nhà vệ sinh, móng gạch pappanh, tường gạch pappanh, mái tôn proximang sườn gỗ, cao 2,7m	31,8	31,8	xây dựng năm 2015	

Theo kết quả rà soát các công trình xây dựng năm 2021 có một phần diện trên diện tích đất 170,0m^2 được UBND huyện Cát Hải giao đất gồm có: nhà ở số

1, nhà ở số 2 và các công trình phụ trợ đi kèm trong nhà chưa được bồi thường, hỗ trợ.

Theo quy hoạch thửa đất thu hồi của bà Đỗ Thị Thi nằm trong quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu công nghiệp cảng cửa ngõ Quốc tế Hải Phòng tại khu vực đảo Cát Hải, thành phố Hải Phòng được phê duyệt theo Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 22/9/2017 của UBND huyện Cát Hải. Mặt khác thửa đất thu hồi của bà Đỗ Thị Thi thuộc địa bàn thị trấn Cát Hải (huyện Cát Hải cũ) là khu vực đô thị và trong vùng có quy hoạch chi tiết 1/500 do đó việc xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp phải xin cấp phép xây dựng.

Như vậy, các tài sản xây dựng năm 2021 của gia đình đình bà Thi không có giấy phép xây dựng là tài sản tạo lập trái quy định của pháp luật.

**** Tài sản xây dựng trên diện tích đất 272,6m²***

- Các hạng mục tài sản còn lại tại biên bản kiểm kê số 879/BB-TTPTQĐ ngày 25/11/2024 là do hộ gia đình bà Đỗ Thị Thi xây dựng trên diện tích đất 272,6m^2 và xây dựng trên diện tích đất do UBND đặc khu quản lý.

Việc các công trình xây dựng trên diện tích 272,6m^2 đất là công trình xây dựng trên đất lấn chiếm, không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ và không được bồi thường về đất. Do đó là tài sản tạo lập trái quy định của pháp luật.

**** Căn cứ bồi thường, hỗ trợ tài sản***

- Căn cứ khoản 2, Điều 105 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

"Điều 105. Trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập trong thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật này."

Do các công trình xây dựng trên diện tích 272,6m^2 và công trình xây dựng năm 2021 của gia đình bà Đỗ Thị Thi là tài sản tạo lập trái quy định của pháp luật nên không được bồi thường.

Như vậy, yêu cầu của người khiếu nại đề nghị bồi thường tài sản, vật kiến trúc trên diện tích 272,6m^2 và tài sản xây dựng năm 2021 **là không có cơ sở xem xét giải quyết.**

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Ngày 11/6/2026, Chủ tịch UBND đặc khu Cát Hải đã tổ chức đối thoại với người khiếu nại, kết quả đối thoại:

Đối thoại không thành, người khiếu nại không nhất trí với kết quả xác minh của đoàn xác minh.

IV. KẾT LUẬN

Căn cứ hồ sơ, tài liệu thu thập, kết quả xác minh tại các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan, kết quả đối thoại với người khiếu nại và các quy định của pháp luật, kết luận:

- Nội dung khiếu nại của bà Đỗ Thị Thi đối với Quyết định số 2484/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng **là không có cơ sở giải quyết.**

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giữ nguyên Quyết định số 2484/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng.

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định này, nếu không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu, người khiếu nại có quyền khiếu nại lần 2 đến UBND thành phố Hải Phòng hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Giao các cơ quan, đơn vị:

Văn phòng HĐND và UBND đặc khu có trách nhiệm phối hợp với Phòng Văn hóa-Xã hội đăng tải quyết định này trên Cổng thông tin điện tử đặc khu Cát Hải; niêm yết Quyết định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND, Trưởng phòng Kinh tế, Trưởng Phòng Văn hóa-Xã hội, Giám đốc Ban Quản lý Dự án đặc khu; người khiếu nại và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày, kể từ ngày ban hành mà người khiếu nại không khiếu nại lần hai và có hiệu lực thi hành ngay sau khi có hiệu lực pháp luật./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- UBND thành phố Hải Phòng;
- Thanh tra thành phố;
- Thường trực Đảng ủy đặc khu;
- Thường trực HĐND đặc khu;
- CT, các PCT UBND đặc khu;
- Bà Đỗ Thị Thi;
- C, các PCVP HĐND và UBND đặc khu;
- Lưu: VT, KT, ĐHL.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D ĐẶC KHU CÁT HẢI T.P HẢI PHÒNG

Phan Viết Điện