

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Tô Thị Hiệp,
Địa chỉ: Thôn Trung Lâm, 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại năm 2025;

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;

Căn cứ 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;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 10/4/2026 của bà Tô Thị Hiệp, thường trú tại Thôn Trung Lâm, đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng;

Xét Báo cáo số 11/BC-ĐXM ngày 22/6/2026 của Đoàn xác minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và kết quả đối thoại với người khiếu nại ngày 29/6/2026.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Tô Thị Hiệp khiếu nại Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Chủ tịch UBND 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 Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, yêu cầu UBND đặc khu xem xét bồi thường tổng diện tích đất bị thu của gia đình bà với giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất và xem xét cấp một nốt đất tái định cư hộ phụ cho em trai bà là ông Tô Quang Ngọc vì trên thực tế gia đình ông Tô Quang Ngọc vẫn thường xuyên sinh sống trên thửa đất

bị thu hồi của bố mẹ đẻ là ông Tô Quang Sinh và bà Bùi Thị Minh (đã chết)-Bà Hiệp là đại diện những người thừa kế.

Ngoài nội dung khiếu nại nêu trên, bà Tô Thị Hiệp không khiếu nại các nội dung khác đã phê duyệt tại Quyết định số 2512/QĐ-UBND.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH KHIẾU NẠI

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông Tô Quang Sinh và bà Bùi Thị Minh

1.1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất theo hồ sơ xác định nguồn gốc phục vụ công tác BTHT và hồ sơ cấp GCNQSDĐ Đoàn xác minh đã thu thập:

Thửa đất bị thu hồi của bà Tô Thị Hiệp - đại diện những người thừa kế của ông Tô Quang Sinh và bà Bùi Thị Minh (đã chết) là thửa đất 142, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.089,7m² có nguồn gốc:

Đất do gia đình ông Tô Quang Sinh vợ là Bùi Thị Minh sử dụng ổn định từ trước năm 1980. Ngày 12/11/2003, Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0457368 mang tên ông Tô Quang Sinh, thửa số 1080, diện tích là 850,0m² (trong đó: 400,0m² đất ở và 450,0m² đất vườn tạp), thời hạn sử dụng đất lâu dài.

Thửa đất có giáp ranh như sau: Hai cạnh giáp đường bê tông, một cạnh giáp đất bà An, hai cạnh giáp đất ông Kính, một cạnh giáp đất bà Dụ và một cạnh giáp đất ông Chiến.

Năm 2005, bà Bùi Thị Minh chết; năm 2014, ông Tô Quang Sinh chết. Trước khi chết, bà Bùi Thị Minh và ông Tô Quang Sinh đều không để lại di chúc hay giấy tờ có liên quan đến việc phân chia thừa kế đối với thửa đất nêu trên. Ngày 26/5/2025, các thành phần được hưởng thừa kế của bà Bùi Thị Minh và ông Tô Quang Sinh họp bàn và thống nhất cử bà Tô Thị Hiệp (là con gái của ông Sinh và bà Minh) đại diện cho những người được hưởng thừa kế của ông Tô Quang Sinh và bà Bùi Thị Minh thực hiện các thủ tục liên quan đến thu hồi đất. Nay, Nhà nước thu hồi diện tích 1.089,7m² để thực hiện dự án, trong đó:

- Diện tích 400,0m² là đất ở đã được cấp GCNQSDĐ năm 2003;
- Diện tích 450,0m² là đất vườn tạp đã được cấp GCNQSDĐ năm 2003;
- Diện tích 239,7m² chênh lệch tăng do gia đình bà Bùi Thị Minh sử dụng từ trước năm 1980 vào mục đích đất TCLN, chưa đo đạc và ghi nhận hết trong quá trình thiết lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ đất năm 2003. Năm 2010 gia đình bà Minh xây dựng công trình nhà ở, sân, bán mái tôn và sử dụng để ở đến thời điểm thu hồi.

* Theo kết quả làm việc, xác minh đối với người khiếu nại, các hộ sử dụng đất liền kề (ông Kính, ông Hùng - con trai bà Dụ), ông Khải (con trai bà An, ông Lắng), Bí thư Chi bộ, Trưởng thôn, Trưởng Ban công tác mặt trận thôn Trung Lâm:

Đất do gia đình ông Tô Quang Sinh vợ là Bùi Thị Minh sử dụng ổn định từ trước năm 1980, có ranh giới như sau:

+ Một cạnh giáp đường bê tông (hướng Đông): Có ranh giới là tường rào gạch và nhà ở;

+ Một cạnh giáp đường bê tông (hướng Bắc), một cạnh giáp đất nhà ông Chiến (nay là đất nhà ông Lãng và ông Dũng), một cạnh giáp đất nhà bà Dụ: Có ranh giới là bờ tre;

+ Hai cạnh giáp đất nhà ông Kính và một cạnh giáp đất nhà bà An: Có ranh giới là tường gạch và công trình nhà ở của ông Kính, bà An.

Ranh giới nêu trên không thay đổi từ thời điểm gia đình bà Minh-ông Sinh sử dụng đất đến thời điểm hiện nay; gia đình bà Minh-ông Sinh không lấn, chiếm mở rộng diện tích và không có tranh chấp với các hộ sử dụng đất liền kề.

Các nội dung khác, thống nhất với thông tin đã xác định theo hồ sơ xác định nguồn gốc đất kèm theo Thông báo số 21/TB-UBND ngày 18/7/2025 của UBND đặc khu Cát Hải.

2. Quá trình sinh sống trên thửa đất bị thu hồi của gia đình ông Tô Quang Ngọc-vợ là bà Đồng Thị Hà theo kết quả xác minh với tổ chức, cá nhân có liên quan (Công an khu vực phụ trách thôn Trung Lâm, cán bộ không chuyên trách thôn Trung Lâm, Công an phường Thủy Nguyên, cán bộ không chuyên trách TDP Lâu Trại):

Ông Tô Quang Ngọc sinh sống từ nhỏ và đăng ký thường trú tại thôn Trung Lâm, xã Văn Phong, huyện Cát Hải (cũ). Năm 2011, Tô Quang Ngọc kết hôn với bà Đồng Thị Hà; cùng năm 2011, bà Hà chuyển khẩu từ thôn Lâu Trại, xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên (cũ) theo chồng về thôn Trung Lâm, xã Văn Phong, huyện Cát Hải.

Ông Tô Quang Ngọc và bà Đồng Thị Hà có 02 người con chung là cháu Tô Ngọc Sơn (sinh năm 2011), cháu Tô Anh Thái (sinh năm 2016). Ông Ngọc, bà Hà không có nghề nghiệp ổn định, công việc chủ yếu là buôn bán tự do (bán đồ ăn tại cổng Trường Tiểu học Hoa Động, buôn vịt, cá từ Hoa Động-Thủy Nguyên về Cát Hải và ngược lại...). Cháu Tô Ngọc Sơn, Tô Anh Thái sống cùng với bà ngoại tại TDP Lâu Trại; cháu Sơn học ở Trường THCS Hoa Động, cháu Thái học ở Trường Tiểu học Hoa Động.

Ông Ngọc, bà Hà không có nhà ở, đất ở tại TDP Lâu Trại mà đi thuê nhà ở; không đăng ký thường trú, tạm trú tại TDP Lâu Trại; không nộp bất kỳ khoản đóng góp nào và cũng không tham gia bất kỳ hoạt động gì của địa phương.

Trên thửa đất bị thu hồi, ông Ngọc-bà Hà đã xây dựng 01 nhà ở diện tích khoảng 70m² và sử dụng để ở từ năm 2013. Do cùng sinh sống trên một thửa đất với anh trai là Tô Quang Thơm nên địa phương chỉ thu như một hộ gia đình; ông Thơm, ông Ngọc thay nhau đóng tiền (có năm ông Thơm đóng, có năm ông Ngọc đóng);

Từ năm 2023 đến nay, bà Hà-ông Ngọc không thường xuyên ở Lâu Trại mà chân đi chân về giữa Thủy Nguyên và Cát Hải (chủ yếu sáng buôn bán ở Thủy Nguyên, tối về nhà ở Cát Hải).

3. Căn cứ pháp lý để lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất đối với bà Tô Thị Hiệp-đại diện những người thừa kế của ông Tô Quang Sinh-bà Bùi Thị Minh; kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với công dân

3.1. Căn cứ các quy định của pháp luật:

- 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 các Nghị định của Chính phủ: số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- 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; Quyết định 2418/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của Ủy ban nhân dân 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;

- Căn cứ Công văn số 1959/UBND-NNMT ngày 23/7/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc áp dụng cơ chế, chính sách về đơn giá thuê đất và bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp tại thành phố Hải Phòng;

- Căn cứ Quyết định số 942/QĐ-UBND ngày 07/5/2025 của UBND huyện Cát Hải về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast tại đảo Cát Hải (thôn Trung Lâm, xã Văn Phong); Thông báo số 381/TB-UBND ngày 27/5/2025 của UBND huyện Cát Hải về việc đính chính nội dung tại Quyết định số 942/QĐ-UBND;

- Căn cứ Quyết định số 196/2025/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, các công trình xây dựng gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

3.2. Về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với bà Tô Thị Hiệp - đại diện những người được hưởng thừa kế của ông Tô Quang Sinh và bà Bùi Thị Minh:

Ngày 31/12/2025, Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải ban hành Quyết định số 2512/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 Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, theo đó:

* Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất, vật kiến trúc, cây cối hoa màu: 5.445.692.000 đồng, trong đó:

- Bồi thường về đất: 602.776.000 đồng.
- Bồi thường cây cối, hoa màu: 33.877.000 đồng.
- Bồi thường tài sản, vật kiến trúc: 4.795.359.000 đồng.
- Chính sách hỗ trợ đất nông nghiệp: 13.680.000 đồng.
- Phương án bố trí tái định cư:

+ Bà Tô Thị Hiệp - đại diện những người được hưởng thừa kế của ông Tô Quang Sinh và bà Bùi Thị Minh là hộ đủ điều kiện bồi thường bằng giao đất ở tái định cư; dự kiến được giao diện tích là 200m²;

+ Ông Tô Quang Ngát-vợ là bà Nguyễn Thị Hương: Là hộ trực tiếp sinh sống trên thửa đất bị thu hồi, đủ điều kiện bồi thường bằng giao đất ở; dự kiến được giao diện tích là 100m²;

+ Ông Tô Quang Thơm-vợ là Trần Thị Thắm: Là hộ trực tiếp sinh sống trên thửa đất bị thu hồi, đủ điều kiện bồi thường bằng giao đất ở; dự kiến được giao diện tích là 80m²;

- Tổng số tiền BTHT sau khi trừ tiền sử dụng đất phải nộp: 4.842.916.000 đồng.

4. Kết quả giải quyết các yêu cầu khiếu nại của bà Tô Thị Hiệp

4.1. Nội dung 01: Yêu cầu UBND đặc khu bồi thường tổng diện tích đất bị thu của gia đình bà với giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất:

Từ kết quả thu thập hồ sơ, xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của gia đình ông Tô Quang Sinh-bà Bùi Thị Minh đã phân tích tại mục 1, phần B, báo cáo này, nhận thấy: Thửa đất bị thu hồi của bà Tô Thị Hiệp-đại diện những người thừa kế của ông Tô Quang Sinh vợ là Bùi Thị Minh có nguồn gốc là đất do gia đình sử dụng ổn định từ trước năm 1980; đến năm 2003 được Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0457368 mang tên ông Tô Quang Sinh, thửa số 1080, diện tích là 850,0m² (trong đó: 400,0m² đất ở và 450,0m² đất vườn tạp), phần diện tích còn lại là đất nông nghiệp chưa được cấp GCNQSDĐ là 239,7m²; năm 2010, gia đình tự ý chuyển mục đích thành đất ở (xây dựng công trình nhà ở, sân, bán mái tôn).

Đối chiếu các quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân đặc khu giải quyết như sau:

1) Đối với diện tích 400,0m² là đất ở đã được cấp GCNQSDĐ năm 2003: Căn cứ điểm a, khoản 1, khoản 2, Điều 95, khoản 1, Điều 98, khoản 4, Điều 111 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1, Điều 11, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP: Đủ điều kiện bồi thường bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.

2) Đối với diện tích 450,0m² là đất vườn tạp đã được cấp GCNQSDĐ năm 2003:

- Căn cứ điểm a, khoản 1, khoản 2, Điều 95, khoản 1, Điều 96, Luật Đất đai năm 2024; khoản 3, Điều 4, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, điểm a, khoản 1, Điều 3, Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố: Tại thời điểm thu hồi đất, đặc khu Cát Hải không có quỹ đất, quỹ nhà để bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất bị thu hồi hoặc bằng nhà ở, vì vậy, phần diện tích này được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền.

- Căn cứ Điều 141, Luật Đất đai năm 2024:

Điều 141. Xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật này mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

... 6. Việc xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao, đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi người sử dụng đất có nhu cầu hoặc khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện như sau:

a) Diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật này mà không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 137 của Luật này; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích được xác định lại là đất ở.

Như vậy, để có căn cứ xác định lại diện tích 450,0m² đất vườn tạp đã được cấp GCNQSDĐ là đất ở thì tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, hộ gia đình ông Tô Quang Sinh-bà Bùi Thị Minh phải có một trong các giấy tờ theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137, Luật Đất đai; tuy nhiên, trong quá trình làm việc với Đoàn xác minh, bà Tô Thị Hiệp không cung cấp giấy tờ theo quy định nêu trên làm căn cứ xác định lại diện tích đất ở.

3) Diện tích 239,7m² chênh lệch tăng do gia đình bà Bùi Thị Minh sử dụng từ trước năm 1980 vào mục đích đất TCLN, chưa đo đạc và ghi nhận hết trong quá trình thiết lập hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 2003; năm 2010 tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở:

- Căn cứ khoản 2, Điều 6, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất:

Điều 6. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất

...2. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích đất mà số liệu đo đạc thực tế lớn hơn số liệu ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì

diện tích bồi thường được xác định theo số liệu đo đạc thực tế theo quy định tại khoản 6 Điều 135 của Luật Đất đai.

Căn cứ khoản 6, Điều 135, Luật Đất đai năm 2024:

Điều 135. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

...6. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này hoặc 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 đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, 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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liên kế thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Như vậy, phần diện tích đất 239,7m² chênh lệch tăng so với GCNQSDĐ được xem xét bồi thường.

- Về điều kiện bồi thường: Căn cứ khoản 3, Điều 95, Luật Đất đai năm 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

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

- Căn cứ khoản 1, khoản 2, Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất:

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

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 138 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 điểm a, khoản 3 Điều 139 Luật đất đai 2024:

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”.

Theo điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cát Hải được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2110/QĐ-UBND, ngày 19/6/2024, vị trí thửa đất của gia đình bà Hiệp được quy hoạch là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, do phần diện này không phù hợp với quy hoạch đã được duyệt nên không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ là đất ở; do đó, không đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 98, Luật Đất đai năm 2024.

- Căn cứ khoản 6, Điều 138, Luật đất đai 2024 quy định:

Điều 138. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền

...6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật này; thời hạn sử dụng đất tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

Do phần diện tích đất 239,7m² đất gia đình ông Sinh-bà Minh sử dụng ổn định từ trước năm 1980 vào mục đích đất trồng cây lâu năm thuộc nhóm đất nông nghiệp, đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ theo Điều 138 nên đủ điều kiện được bồi thường là đất nông nghiệp theo Điều 95, Điều 96 Luật Đất đai năm 2024.

Như vậy, từ kết quả xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, thửa đất bị thu hồi của bà Tô Thị Hiệp-đại diện những người thừa kế của ông Tô Quang Sinh, bà Bùi Thị Minh, đã sử dụng ổn định trước năm 1980, không có bất kỳ giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137, Luật Đất đai 2024; không có hành vi lấn, chiếm, mở rộng thửa đất, tuy nhiên, có hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với diện tích diện tích 239,7m² từ năm 2010, do đó, UBND đặc khu chỉ bồi thường về đất ở

đối với diện tích 400m² đất ở đã được cấp GCNQSDĐ và bồi thường về đất nông nghiệp đối với phần diện tích còn lại là đảm bảo quy định của pháp luật. Yêu cầu của bà Tô Thị Hiệp về việc bồi thường là đất ở đối với toàn bộ diện tích thu hồi là **không có cơ sở xem xét giải quyết**.

4.2. Nội dung 02: Yêu cầu UBND đặc khu cấp một nốt đất tái định cư hộ phụ cho em trai bà là ông Tô Quang Ngọc - vợ là bà Đồng Thị Hà:

- Căn cứ khoản 4, Điều 111, Luật Đất đai năm 2024:

Điều 111. Bố trí tái định cư:

...4. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại địa điểm khác phù hợp.

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu.

Theo kết quả xác minh, ông Tô Quang Ngọc-bà Đồng Thị Hà đăng ký thường trú tại Trung Lâm, đặc khu Cát Hải, có nhà ở, thực tế có ăn ở, sinh sống trên thửa đất bị thu hồi. Căn cứ các quy định của pháp luật, ông Ngọc-bà Hà đủ điều kiện để bố trí tái định cư. Yêu cầu khiếu nại của bà Tô Thị Hiệp là **có cơ sở giải quyết**.

Hiện nay, phương án BTHTTĐC được duyệt đang bố trí tái định cư cho 03 đối tượng: Bà Tô Thị Hiệp-đại diện những người thừa kế của ông Tô Quang Sinh-bà Bùi Thị Minh; gia đình ông Tô Quang Ngát-vợ là bà Nguyễn Thị Hường và gia đình ông Tô Quang Thơm-vợ là Trần Thị Thắm. Tổng diện tích đã bố trí tái định cư là 380m²/400m² đất ở bị thu hồi.

Căn cứ ý 2, khoản 4, Điều 111, Luật Đất đai năm 2024:

“Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu”.

Hiện nay, quy hoạch khu Tái định cư đảo Cát Hải gồm các lô có diện tích từ 80m² - 200m², do đó, với diện tích 400m² đất ở bị thu hồi, đủ để giao riêng 04 đối tượng gồm đại diện người có đất bị thu hồi và 03 hộ gia đình cùng sinh sống

trên thửa đất; vì vậy, khi xem xét bố trí tái định cư cho gia đình ông Ngọc-bà Hà, phải điều chỉnh lại diện tích đất giao cho từng đối tượng, đảm bảo không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Ngày 29/6/2026, Chủ tịch UBND đặc khu Cát Hải đã tổ chức đối thoại với đại diện theo ủy quyền của người khiếu nại (người khiếu nại vắng mặt do đang điều trị tại bệnh viện), kết quả đối thoại:

- Đối thoại thành, người khiếu nại đồng ý với kết quả xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và trình tự lập phương án BTHT do Đoàn đã xác minh; nhất trí với các nội dung xác minh với những cơ quan, đơn vị có liên quan.

IV. KẾT LUẬN

Căn cứ kết quả xác minh, hồ sơ, tài liệu đã thu thập, nhận thấy: Nội dung khiếu nại của bà Tô Thị Hiệp đối với Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Chủ tịch UBND 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 Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, là đúng một phần, cụ thể:

- Yêu cầu xem xét cấp một nốt đất tái định cư hộ phụ cho em trai bà là ông Tô Quang Ngọc-vợ là bà Đồng Thị Hà là đúng.

- Yêu cầu xem xét bồi thường tổng diện tích đất bị thu của gia đình bà với giá đất ở là sai.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đồng ý rà soát, lập hồ sơ xét duyệt bổ sung đối tượng bố trí tái định cư, được bồi thường bằng giao đất ở tại Khu tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Tô Thị Hiệp-đại diện thừa kế của ông Tô Quang Sinh và bà Bùi Thị Minh tại thôn Trung Lâm, đặc khu Cát Hải thực hiện Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast đối với hộ gia đình ông Tô Quang Ngọc và bà Đồng Thị Hà.

Trường hợp hộ gia đình ông Tô Quang Ngọc và bà Đồng Thị Hà đủ điều kiện xét duyệt theo quy định, thực hiện bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt tại Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Chủ tịch UBND đặc khu Cát Hải.

Giữ nguyên các nội dung khác của Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Chủ tịch UBND đặc khu Cát Hải.

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:

- Giao Ban Quản lý dự án đặc khu phối hợp Phòng Kinh tế thiết lập hồ sơ xét duyệt bổ sung đối tượng bố trí tái định cư, được bồi thường bằng giao đất ở tại Khu tái định cư đối với hộ gia đình ông Tô Quang Ngọc và bà Đồng Thị Hà;

trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast theo quy định của pháp luật.

- 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 Tô Thị Hiệp;
- C, các PCVP HĐND và UBND đặc khu;
- Lưu: VT, HS.

CHỦ TỊCH

Phan Viết Điện