

Số: 877/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 02 tháng 4 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Cao Thị Duyên,  
địa chỉ: Tổ 14 Đường Đệ, phường Vĩnh Hoà, thành phố Nha Trang  
(lần hai)

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức  
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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;

Căn cứ Thông tư số 05/2021/TT-TTCP ngày 01 tháng 10 năm 2021 của  
Thanh tra Chính phủ quy định quy trình xử lý đơn khiếu nại, đơn tố cáo, đơn kiến  
nghị, đơn phản ánh;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Xét đơn khiếu nại ngày 18/4/2023 của bà Cao Thị Duyên, địa chỉ: Tổ 14  
Đường Đệ, phường Vĩnh Hoà, thành phố Nha Trang.

Theo báo cáo của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số  
211/BC-STNMT ngày 13/11/2023 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà  
Cao Thị Duyên; Biên bản đối thoại ngày 15 tháng 3 năm 2024 và Tờ trình số  
113/TTr-STNMT ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường  
về việc ban hành quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, với các nội dung sau đây:

#### I. Nội dung khiếu nại:

Bà Cao Thị Duyên khiếu nại việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định  
cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Champarama Resort & Spa,  
phường Vĩnh Hoà, thành phố Nha Trang: Bà Cao Thị Duyên cho rằng việc UBND  
thành phố Nha Trang thu hồi đất để thực hiện dự án là không đúng quy định, dẫn  
chứng là các quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh, thông báo của UBND tỉnh,  
Nhà nước chi thu hồi đất của khu C dự án (không có khu B). Đất của bà Cao Thị  
Duyên và một số hộ dân tại khu vực này là đất ở đô thị theo kế hoạch sử dụng đất  
của UBND tỉnh trước năm 2017, nên Nhà nước bồi thường theo giá đất nông

*nghiệp là không đúng. Nhà nước thu hồi đất phải tái định cư trước khi giải tỏa theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai.*

Từ đó, đề nghị hủy quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường và quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của UBND thành phố Nha Trang; nếu tiếp tục thu hồi đất thì phải bồi thường đất, tài sản trên đất và bố trí tái định cư cho bà Cao Thị Duyên theo quy định của Luật Đất đai.

## **II. Kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang:**

Ngày 17/3/2023, Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang ban hành Quyết định số 1152/QĐ-UBND giải quyết bác đơn khiếu nại của bà Cao Thị Duyên.

## **III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:**

### **1. Nguồn gốc đất; việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

Theo trình bày của ông Nguyễn Văn Sơn, địa chỉ thôn Phước Hạ, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang (*được bà Cao Thị Duyên ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 3431 ngày 05/6/2023 của Văn phòng Công chứng Trung tâm*) và hồ sơ thu thập được thể hiện:

Thửa đất bà Cao Thị Duyên đang khiếu nại tại Bãi Tiên, Đường Dệ, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, thửa đất số 34 tờ bản đồ số 02 thuộc Manh trích đo địa chính số 88-2018 do Công ty TNHH Dịch vụ thương mại và xây dựng Thành Lợi thiết lập ngày 01/8/2018 và Sở Tài nguyên Môi trường xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175-2016 được Sở Tài nguyên Môi trường xác nhận ngày 13/10/2016, diện tích 218,5m<sup>2</sup>, có nguồn gốc như sau:

- *Theo trình bày của ông Sơn và Giấy tờ sang nhượng đất:* Nguồn gốc đất bà Cao Thị Duyên đang khiếu nại do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Có theo giấy chuyển nhượng ngày 01/10/2011, diện tích đất là 223,25m<sup>2</sup>, trên đất có nhà cấp 4 xây gạch, diện tích khoảng 18m<sup>2</sup> (bằng giấy viết tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền); bà Cao Thị Duyên được Công an thành phố Nha Trang cấp sổ hộ khẩu ngày 10/02/2012, đóng thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2012.

- *Theo xác nhận của UBND phường Vĩnh Hòa tại Giấy xác nhận số 38/XN-UBND ngày 07/01/2022:* Theo hồ sơ Sổ dã ngoại năm 1996, do bà Nguyễn Thị Có kê khai với diện tích 2.730m<sup>2</sup> (thửa đất số 22; tờ bản đồ 4F-III; loại ruộng đất. T). Theo Giấy tờ: Năm 1986, UBND phường Vĩnh Hải ban hành Quyết định số 33/QĐ-UB về việc thành lập ban chỉ đạo kinh tế mới Bãi Tiên. Ngày 18/12/1989, bà Nguyễn Thị Có được UBND phường Vĩnh Hải giới thiệu đến Bãi Tiên để xin phân đất lập hộ đi cơ sở II. Trong quá trình canh tác, hộ gia đình có khai hoang thêm với tổng diện tích 2.000m<sup>2</sup> (theo Bảng kê khai tình hình nhà đất hiện do

UBND phường Vĩnh Hải đang quản lý và bố trí sử dụng tính đến ngày 01/8/1993 và được Sở Xây dựng xác nhận ngày 16/9/1993). Ngày 01/10/2011, bà Nguyễn Thị Có trích một phần chuyển nhượng cho bà Cao Thị Duyên, diện tích 223,25m<sup>2</sup> (bằng giấy tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).

Diện tích thực tế sử dụng của bà Cao Thị Duyên là 218,5m<sup>2</sup> chênh lệch giảm 4,75m<sup>2</sup> so với giấy chuyển nhượng là do mua bán áng chừng. Toàn bộ khuôn viên ranh giới thửa đất đã được xác định, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề. Bà Cao Thị Duyên tiếp tục sử dụng đất đến thời điểm giải tỏa, ổn định, không lấn chiếm và không có tranh chấp. Hộ gia đình bà Cao Thị Duyên không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại vị trí giải tỏa; không ăn ở, sinh hoạt thường xuyên trên thửa đất giải tỏa. Thời điểm xây dựng công trình vật kiến trúc khác trên đất năm 2011 (không có giấy phép xây dựng). Loại đất: Đất trồng cây lâu năm.

Giá đất cụ thể để tính bồi thường, tính tiền sử dụng đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4837/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 và Văn bản số 846/UBND-XDND ngày 25/01/2022 cho phép tiếp tục được áp dụng giá đất cụ thể tính bồi thường và tái định cư đã được UBND tỉnh phê duyệt đối với dự án Champarama Resort & Spa đến ngày 30/6/2022 và Quyết định số 2062/QĐ-UBND ngày 27/7/2022.

- Thửa đất bà Cao Thị Duyên bị giải tỏa toàn bộ 218,5m<sup>2</sup>, UBND thành phố Nha Trang thu hồi tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 16/8/2022, phê duyệt phương án kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 16/8/2022; bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 16/8/2022, với số tiền 141.232.581 đồng, cụ thể:

+ Về đất: hỗ trợ đất trồng cây lâu năm (bằng 90% đơn giá bồi thường): 218,5m<sup>2</sup> x 480.000 đ/m<sup>2</sup> x 90% = 94.392.000 đồng (*Thửa đất tiếp giáp vị trí 4 đường Phạm Văn Đồng đoạn từ hết khu QH biệt thự Đường Đệ đến Mũi Kê Gà, đơn giá 480.000 đ/m<sup>2</sup>*).

+ Nhà, vật kiến trúc có trên đất được hỗ trợ 46.840.581 đồng (*do công trình vật kiến trúc được tạo lập trái quy định pháp luật - không có giấy phép xây dựng, nên không được bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013; được áp dụng mức hỗ trợ theo quy định tại mục 7 khoản 4 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh*).

- Về cây trồng: Ngày 30/01/2023, UBND thành phố Nha Trang ban hành Quyết định số 149/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với cây trồng, với số tiền là 53.251.295 đồng.

- Về chính sách tái định cư: Bà Cao Thị Duyên không đủ điều kiện để được giao đất tái định cư.



## 2. Việc giải quyết khiếu nại của UBND thành phố Nha Trang:

Bà Cao Thị Duyên không đồng ý với việc bồi thường, hỗ trợ trên nên có đơn gửi đến Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang để khiếu nại yêu cầu hủy các quyết định thu hồi đất và quyết định bồi thường, hỗ trợ đối trường hợp bà Cao Thị Duyên tại Dự án. Ngày 17/3/2023, Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang ban hành Quyết định số 1152/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của bà Cao Thị Duyên, với nội dung: Bác toàn bộ nội dung khiếu nại của bà Cao Thị Duyên.

### IV. Kết quả đối thoại:

Kết quả đối thoại ngày 15 tháng 3 năm 2024 giữa Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và bà Cao Thị Duyên: Bác đơn của bà Cao Thị Duyên khiếu nại yêu cầu hủy các quyết định của UBND thành phố Nha Trang về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang. Công nhận Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang về việc giải quyết khiếu nại của bà Cao Thị Duyên là đúng quy định.

### V. Kết luận:

Dự án Champarama Resort & Spa tại phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000398 ngày 16/4/2013, chứng nhận Công ty Cổ phần Du lịch trọng điểm Nha Trang thực hiện dự án, với diện tích đất khoảng 46 ha; Mục tiêu: đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng cao cấp (*đạt chuẩn 5 sao*) với vốn đầu tư: khoảng 1.200 tỷ đồng; nguồn vốn: 100% vốn trong nước, từ nguồn vốn tự có của Doanh nghiệp và vốn huy động khác; thời hạn hoạt động: 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Theo quy định của Luật Đất đai 2003, Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Mục X Thông tư 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/07/2007, dự án trên thuộc nhóm đối tượng Nhà nước thu hồi đất, cụ thể: *"Các dự án phát triển kinh tế trong khu đô thị hiện có gồm dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư, dự án xây dựng nhà ở công vụ, dự án xây dựng trung tâm thương mại, trung tâm hội chợ triển lãm; dự án xây dựng khách sạn cao cấp đạt tiêu chuẩn từ hạng 3 sao trở lên."*

Dự án đã được UBND tỉnh cấp chủ trương đầu tư trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực. Thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01/7/2014, UBND tỉnh Khánh Hòa đã thống nhất cho phép tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất

để thực hiện dự án và trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014.

Sau khi Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết, UBND thành phố Nha Trang đã cập nhật phân diện tích thu hồi vào Kế hoạch sử dụng đất của thành phố Nha Trang từ năm 2015 đến nay và được UBND tỉnh phê duyệt.

Dự án Champarama Resort & Spa tại phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 24/02/2016, trong đó diện tích lập quy hoạch 44,41 ha (bao gồm khu B 28,8ha, khu C 15,61ha); sau đó phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 07/5/2019, trong đó diện tích lập quy hoạch 43,81 ha (bao gồm khu B 28,2ha, khu C 15,61ha).

Dự án sau đó được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Mã số dự án: 5488314111) ngày 06/01/2016 cho Công ty Cổ phần Du lịch Champarama thực hiện; UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 506/QĐ-UBND ngày 12/3/2020 cho Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Vega City thực hiện. Ngày 12/3/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy Chứng nhận đầu tư số 5488314111 (thay thế cho Giấy Chứng nhận đầu tư số 5488314111 ngày 06/01/2016), sau đó chứng nhận điều chỉnh lần thứ 4 ngày 23/6/2022, trong đó, tiến độ thực hiện mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư: Giai đoạn 2: Thời gian hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và các thủ tục xin phép xây dựng khu B trước ngày 31 tháng 5 năm 2023.

Toàn bộ thửa đất bà Cao Thị Duyên khiếu nại nằm trong ranh giới dự án trên; nguồn gốc đất do nhận sang nhượng bằng giấy tay (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền), loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm; thời điểm sử dụng đất năm 2011 (sau ngày 01/7/2004); hộ bà Cao Thị Duyên không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại vị trí giải tỏa; không ăn ở, sinh hoạt thường xuyên trên thửa đất giải tỏa. Thời điểm xây dựng công trình vật kiến trúc khác trên đất năm 2011 (không có giấy phép xây dựng). Do vậy, trường hợp thu hồi đất của bà Cao Thị Duyên chỉ được hỗ trợ về đất nông nghiệp (bằng 90% giá bồi thường theo giá đất cụ thể do UBND tỉnh phê duyệt) và hỗ trợ công trình vật kiến trúc trên đất không đủ điều kiện cấp đất tái định cư theo quy định.

Vì vậy, UBND thành phố Nha Trang đã ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường, hỗ trợ và quyết định giải quyết khiếu nại nêu trên là đúng quy định pháp luật. Việc bà Cao Thị Duyên khiếu nại yêu cầu hủy các quyết định trên của UBND thành phố Nha Trang và Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang, đồng thời yêu cầu bồi thường theo giá đất ở đô thị và cấp đất tái định cư là không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:****Điều 1.**

a) Bác đơn của bà Cao Thị Duyên khiếu nại yêu cầu hủy các quyết định của UBND thành phố Nha Trang về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang.

b) Công nhận Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang về việc giải quyết khiếu nại của bà Cao Thị Duyên là đúng quy định.

**Điều 2.** Trong thời hạn 365 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu bà Cao Thị Duyên không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa thì có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Giao Ban Tiếp công dân tỉnh niêm yết công khai Quyết định này tại Trụ sở Ban Tiếp công dân tỉnh.

**Điều 3.** Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang, Chủ tịch UBND phường Vĩnh Hòa; bà Cao Thị Duyên và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 (để thi hành);
- Thanh tra Chính phủ (báo cáo);
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Thanh tra Sở TN&MT;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Lưu: VT, TLe.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lê Hữu Hoàng**