



Số: 827/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 3 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Bích Thủy,  
địa chỉ: Tổ 3 Tây Bắc, phường Vĩnh Hải, 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-TTCT 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 08/9/2023 của bà Nguyễn Thị Bích Thủy, địa chỉ:  
Tổ 3 Tây Bắc, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang.

Theo báo cáo của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số  
269/BC-STNMT ngày 28 tháng 12 năm 2023 về kết quả xác minh nội dung khiếu  
nại của bà Nguyễn Thị Bích Thủy; Biên bản đối thoại ngày 26 tháng 02 năm 2024  
và Tờ trình số 74/TTr-STNMT ngày 28 tháng 02 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 Nguyễn Thị Bích Thủy khiếu nại quyết định thu hồi đất và quyết định  
bồi thường hỗ trợ của UBND thành phố Nha Trang; bà Nguyễn Thị Bích Thủy  
cho rằng quyết định thu hồi đất của UBND thành phố Nha Trang để thực hiện dự

án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang là không đúng quy định pháp Luật Đất đai, nên đề nghị hủy các quyết định này.

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

Ngày 10/8/2023, Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang ban hành Quyết định số 15434/QĐ-UBND giải quyết bác đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Bích Thủy.

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

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

##### **a) Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất**

Theo nội dung đơn của bà Nguyễn Thị Bích Thủy, Giấy xác nhận số 746/XN-UBND ngày 24/5/2022 của UBND phường Vĩnh Hòa và hồ sơ thu thập được thể hiện:

Thửa đất bà Nguyễn Thị Bích Thủy đang khiếu nại tại Bãi Tiên, Đường Đệ, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, thửa đất số 104 tờ bản đồ số 01 thuộc mảnh 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 ngày 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 191,8m<sup>2</sup>, có nguồn gốc như sau:

- Theo hồ sơ Sổ dã ngoại năm 1996, do ông Trần Quốc Việt kê khai với diện tích 4.750 m<sup>2</sup> (thửa đất số 32; tờ bản đồ 4F-III; loại ruộng đất: T). Theo Giấy tờ nguồn gốc đất: Năm 1975, ông Nguyễn Đình Dân (là cha của bà Nguyễn Thị Bích Thủy) khai hoang tại khu vực Bãi Tiên, Đường Đệ, phường Vĩnh Hải (vị trí khác vị trí giải tỏa). Đến năm 1979, ông Nguyễn Đình Dân đã giao đất cho Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Phú Khánh xây dựng hệ thống quân sự hầm pháo. Theo đó, UBND phường Vĩnh Hải và Hợp tác xã Nông nghiệp Vĩnh Hải đã hoán đổi đất của hộ gia đình với diện tích khoảng 2.500m<sup>2</sup> (tại vị trí giải tỏa); diện tích sử dụng thực tế của hộ gia đình là 1.575m<sup>2</sup> (theo đơn xác nhận quyền sử dụng đất khai phá ngày 17/12/2002 của ông Nguyễn Đình Dân được UBND phường Vĩnh Hải xác nhận ngày 25/12/2002). Năm 2001, bà Nguyễn Thị Bích Thủy có kê khai Hồ sơ kỹ thuật đền bù giải tỏa dự án Khu nghỉ mát cao cấp Rusalka thửa đất số 135 với diện tích 191,1m<sup>2</sup>. Ngày 17/12/2002, ông Nguyễn Đình Dân làm đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất khai phá với nội dung trích một phần diện tích cho con là bà Nguyễn Thị Bích Thủy với diện tích 191,1m<sup>2</sup> và được UBND phường Vĩnh Hải xác nhận ngày 25/12/2002.

Diện tích thực tế sử dụng của bà Nguyễn Thị Bích Thủy là 191,8m<sup>2</sup>, chênh lệch tăng 0,7m<sup>2</sup> so với giấy tờ là do sai số đo đạc. 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 Nguyễn Thị Bích Thủy tiếp tục sử dụng đất từ năm 2001 đến thời điểm giải tỏa ổn định, không lấn, chiếm và không có tranh chấp. Loại đất: Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm.

Hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và không ăn ở sinh hoạt tại vị trí thửa đất bị giải tỏa.

#### **b) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

- UBND thành phố Nha Trang đã thông báo thu hồi đất Dự án Khu nghỉ dưỡng Champarama Resort & Spa tại Thông báo số 826/TB-UBND ngày 27/10/2016; các thông báo điều chỉnh thời gian thu hồi đất: Thông báo số 317/TB-UBND ngày 18/4/2018 về việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án tại Thông báo số 826/TB-UBND ngày 27/10/2016, Thông báo số 1046/TB-UBND ngày 10/7/2019 về việc điều chỉnh một số nội dung tại Thông báo số 826/TB-UBND ngày 27/10/2016 và Thông báo số 317/TB-UBND ngày 18/4/2018, Thông báo số 610/TB-UBND ngày 26/3/2020 về việc điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án Champarama Resort & Spa tại Thông báo số 1046/TB-UBND ngày 10/7/2019, Thông báo số 615/TB-UBND ngày 30/6/2022 về việc điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án Champarama Resort & Spa tại Thông báo số 610/TB-UBND ngày 26/3/2020.

- 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-XĐNĐ 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 Nguyễn Thị Bích Thủy nằm trong ranh giới dự án, bị giải tỏa toàn bộ 191,8m<sup>2</sup>, UBND thành phố Nha Trang đã ban hành Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 thu hồi toàn bộ diện tích đất trên để thực hiện dự án; phê duyệt phương án kinh phí bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 1874/QĐ-UBND ngày 23/8/2022.

- Về đất: UBND thành phố Nha Trang quyết định bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà Nguyễn Thị Bích Thủy tại Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 23/8/2022, với số tiền 72.500.400 đồng, cụ thể như sau:

Trường hợp trên không đủ điều kiện cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Căn cứ theo khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai 2013 không bồi thường về đất.

Được hỗ trợ về đất trồng cây lâu năm bằng 90% đơn giá đất cụ thể do UBND tỉnh phê duyệt:  $191,8\text{m}^2 \times 420.000 \text{đ/m}^2 \times 90\% = 72.500.400$  đồng (*Thuê đất tiếp giáp vị trí 5 đường Phạm Văn Đồng đoạn từ hết khu QH biệt thự Đường Đệ đến Mũi Kê Gà, đơn giá 420.000 đ/m<sup>2</sup>*).

- Về cây trồng bồi thường tại Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 với số tiền 46.480.000 đồng.

- Công trình, vật kiến trúc trên đất: Không có.

- Về chính sách tái định cư: Hộ bà Nguyễn Thị Bích Thủy không đủ điều kiện bố trí tái định cư.

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

Bà Nguyễn Thị Bích Thủy không đồng ý với các quyết định của UBND thành phố Nha Trang về việc thu hồi, bồi thường hỗ trợ trên nên có đơn gửi đến Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang để khiếu nại. Ngày 10/8/2023, Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang ban hành Quyết định số 15434/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại với nội dung: Bác đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Bích Thủy.

## **IV. Kết quả đối thoại:**

Kết quả đối thoại ngày 26/02/2024 giữa Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và ông Nguyễn Đức Tâm – người được bà Nguyễn Thị Bích Thủy ủy quyền, kết luận: Bác đơn của bà Nguyễn Thị Bích Thủy khiếu nại yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất và quyết định bồi thường hỗ trợ của UBND thành phố Nha Trang tại Dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang. Công nhận Quyết định số 15434/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Bích Thủy 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/IT-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 phần 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 44,41ha (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 43,81ha (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 Nguyễn Thị Bích Thủy khiếu nại nằm trong ranh giới dự án trên, do vậy, việc UBND thành phố Nha Trang ban hành Quyết định thu hồi

đất và thực hiện công tác bồi thường, giải tỏa đối với trường hợp bà Nguyễn Thị Bích Thủy là đúng quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Bích Thủy sử dụng đất trước ngày 01/7/2004, loại đất: Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất này không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do vậy, theo quy định tại khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai 2013 hộ bà Nguyễn Thị Bích Thủy không được bồi thường về đất; hộ bà Nguyễn Thị Bích Thủy chỉ được hỗ trợ về đất bằng 90% đơn giá đất cụ thể do UBND tỉnh phê duyệt (*theo quy định tại điểm 8a khoản 4 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại 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 tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh*).

Vì vậy, việc bà Nguyễn Thị Bích Thủy khiếu nại yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường hỗ trợ của UBND thành phố Nha Trang và quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang là không có cơ sở để xem xét giải quyết. Ngoài ra việc ông Nguyễn Đình Phương (đại diện cho bà Nguyễn Thị Bích Thủy) đề nghị bồi thường công trình vật kiến trúc cố trên đất theo Biên bản kiểm kê năm 2001 là không có cơ sở để xem xét.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Điều 1.**

a) Bác đơn của bà Nguyễn Thị Bích Thủy khiếu nại yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường hỗ trợ của UBND thành phố Nha Trang đối với hộ bà Nguyễn Thị Bích Thủy tại Dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang.

b) Công nhận Quyết định số 15434/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Bích Thủy là đúng quy định.

**Điều 2.** Trong thời hạn 365 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu bà Nguyễn Thị Bích Thủy 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 Nguyễn Thị Bích Thủy 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**

