

Số: 46/KL-TTT

Hưng Yên, ngày 08 tháng 7 năm 2026

KẾT LUẬN THANH TRA

**Về việc thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với
Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu
tại xã Thái Thụy, tỉnh Hưng Yên**

Thực hiện Quyết định số 139/QĐ-TTT ngày 14/4/2026 của Chánh Thanh tra tỉnh Hưng Yên về thanh tra việc thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thái Thụy, tỉnh Hưng Yên; từ ngày 16/4/2026 đến ngày 01/6/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Ủy ban nhân dân xã Thái Thụy, Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Thái Thụy và làm việc với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 07/BC-ĐTT ngày 18/6/2026 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra tỉnh kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

- Thực hiện chủ trương của Tỉnh ủy Thái Bình (nay là Tỉnh ủy Hưng Yên) về thực hiện thí điểm quy hoạch các khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu có quy mô từ 03 đến dưới 10 ha/khu ở những địa phương có điều kiện về quỹ đất và có nhu cầu về phát triển nhà ở để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có năng lực để thực hiện dự án đầu tư, đáp ứng nhu cầu đất ở của người dân và nâng cao hiệu quả khai thác, sử dụng quỹ đất, tạo nguồn lực cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và đời sống dân sinh, góp phần thúc đẩy xây dựng nông thôn mới nâng cao và nông thôn mới kiểu mẫu ở các địa phương trong tỉnh (Kết luận số 50-KL/TU ngày 28/02/2019 của Tỉnh ủy về chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện quy hoạch khu dân cư nông thôn kiểu mẫu trên địa bàn tỉnh); Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy cũ đã lập và phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy (nay là xã Thái Thụy, tỉnh Hưng Yên) tại Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 11/3/2020 với tổng diện tích quy hoạch là 99.375,3 m² với quy hoạch sử dụng đất gồm: 53.416,4 m² đất nhà ở (với 241 lô); 13.449,2 m² đất vườn hoa, cây xanh, mặt nước; 19.281,4 m² đất giao thông, đầu mối hạ tầng kỹ thuật (HTKT) và 13.228,3 m² đất giao thông khu vực.

- Ngày 17/9/2021, Tỉnh ủy Thái Bình có Thông báo số 240-TB/TU về thông báo Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy.

- Ngày 24/9/2021, UBND tỉnh Thái Bình ký Quyết định số 33/QĐ-UBND về chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy (sau đây viết tắt là Dự án) với hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu thầu; tổng diện tích đất của Dự án là 99.375,3 m² (trong đó có 53.416,4 m² đất nhà ở với tổng số 241 lô đất ở); tiến độ thực hiện Dự án: xây dựng các công trình HTKT: 24 tháng kể từ ngày giao đất ngoài thực địa; xây dựng nhà ở phần thô và kinh doanh đất ở, nhà ở: 36 tháng kể từ ngày hoàn thành đầu tư xây dựng HTKT; hoàn thiện, báo cáo hoàn thành Dự án và bàn giao công trình HTKT cho huyện: 06 tháng kể từ khi hoàn thành Dự án.

- Ngày 03/7/2023, UBND tỉnh có Quyết định số 1340/QĐ-UBND về phê duyệt danh sách xếp hạng nhà đầu tư và kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án trên diện tích đất 99.375,3 m² với số lượng các loại nhà ở là 241 lô đất ở (gồm: chủ đầu tư xây thô hoàn thiện mặt tiền 25 căn nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua; 216 lô đất ở chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng) và các công trình HTKT; nhà đầu tư trúng thầu là Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư THAIBINHLAND và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group với thành viên đứng đầu liên danh: Công ty Cổ phần đầu tư THAIBINHLAND và thành viên liên danh: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group; dự kiến tiến độ thực hiện Dự án là 63 tháng kể từ ngày UBND tỉnh ký quyết định giao đất.

Doanh nghiệp Dự án là Công ty TNHH Khu dân cư Thụy Bình, do Công ty Cổ phần đầu tư THAIBINHLAND và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group góp vốn thành lập để tổ chức thực hiện Dự án theo hồ sơ trúng thầu và Hợp đồng thực hiện dự án.

- Căn cứ Quyết định số 1795/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ủy quyền cho Sở Xây dựng ký kết hợp đồng với nhà đầu tư trúng thầu, ngày 14/8/2023 Sở Xây dựng và Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư THAIBINHLAND - Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group, Công ty TNHH Khu dân cư Thụy Bình ký Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 11/HĐ-DA ĐTCSĐĐ. Thời gian thực hiện Hợp đồng là 69 tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực, được xác định từ ngày phát hành thư bảo lãnh thực hiện Hợp đồng.

- Ngày 25/8/2023, Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Quang Minh có Văn bản số 198/BIDV/QM-QTTD về bảo lãnh thực hiện hợp đồng.

- Ngày 24/3/2026, Ủy ban nhân dân xã Thái Thụy ban hành Quyết định số 505/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy (nay là xã Thái Thụy), giữ nguyên tổng diện tích đất quy hoạch 99.375,3 m² nhưng điều chỉnh cơ cấu

sử dụng đất và tăng số lô đất ở từ 241 lô lên 291 lô trên diện tích 53.416,4 m² đất nhà ở.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Căn cứ thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa

1.1. Việc xác định loại đất, diện tích đất để trình cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa

Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thái Thụy có trong Nghị quyết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa của HĐND tỉnh Thái Bình cũ (nay là HĐND tỉnh Hưng Yên), cụ thể:

- Nghị quyết số 02/2021/NQ-HĐND ngày 04/3/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ để thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh Thái Bình năm 2021, trong đó tổng diện tích đất Dự án là 9,94 ha đều là đất trồng lúa.

- Nghị quyết số 53/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh; trong đó Dự án có tổng diện tích đất 99.400 m², gồm 81.600 m² đất trồng lúa và 17.800 m² đất khác.

Theo báo cáo của UBND xã Thái Thụy, Sở Nông nghiệp và Môi trường về căn cứ trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết số 53/NQ-HĐND: Căn cứ đề nghị của UBND huyện Thái Thụy cũ, ngày 29/11/2023 Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 3618/TNMT-QLĐĐ về việc tổng hợp danh mục dự án cần thu hồi đất năm 2024, danh mục dự án có sử dụng đất trồng lúa vào mục đích khác trên địa bàn tỉnh gửi UBND tỉnh, trong đó Dự án có tổng diện tích 99.400 m², gồm: 81.600 m² đất trồng lúa và 17.800 m² đất khác trên cơ sở Trích đo địa chính Dự án số TĐ: 01-2023 do Công ty Cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Nguyên Trường thực hiện, được UBND xã Thụy Bình xác nhận ngày 11/10/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) thẩm định ngày 19/10/2023 với tổng diện tích đất: : 106.037,7 m² đất (81.640,6 m² đất LUC; 3.961,3 m² đất NTS; 2.722,1 m² đất NKH; 4.489,9 m² CLN; 539,7 m² đất ONT+ CLN; 210 m² đất NTD; 7.029 m² đất DGT và 5.445,1 m² đất DTL), trong đó:

+ 99.375,3 m² đất trong quy hoạch Dự án (75.675,9 m² đất LUC; 3.961,3 m² đất NTS; 2.498,2 m² đất NKH; 4.489,2 m² đất CLN; 464,3 m² đất ONT+CLN; 210 m² đất NTD; 6.879,6 m² đất DGT và 5.196,1 m² đất DTL);

+ 5.603,7 m² đất ngoài quy hoạch Dự án (4.799,6 m² đất hành lang giao thông (4.627,1 m² đất LUC; 83,3 m² đất NKH và 89,2 m² đất DTL) và 804,1 m² đất giao thông (278,9m² đất LUC; 140,6 m² đất NKH; 75,4 m² đất ONT+CLN; 149,4 m² đất DGT và 159,8 m² đất DTL));

+ 1.058,7 m² đất LUC là diện tích đất ảnh hưởng Dự án.



Khi đo đạc và thẩm định bản vẽ Trích đo địa chính số TĐ:01-2023 thể hiện loại đất theo hiện trạng sử dụng đất theo mục 2.4 Điều 8 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về bản đồ địa chính do thời điểm thẩm định bản Trích đo địa chính đơn vị tư vấn và UBND xã Thái Thụy không cung cấp được giấy tờ pháp lý liên quan đến nguồn gốc các thửa đất tại khu vực thực hiện Dự án.

Sau khi được HĐND tỉnh chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất lúa, UBND huyện Thái Thụy (cũ) chỉ đạo triển khai công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (BT, HT, TĐC). Quá trình khảo sát, kiểm đếm đã phát hiện một số thửa đất có nguồn gốc sai khác so với loại đất thể hiện tại Trích đo địa chính Dự án số TĐ: 01-2023: loại đất theo hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương là đất trồng lúa (LUC), do các hộ gia đình, cá nhân tự chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang đất nông nghiệp khác (CLN, NTS, NKH), gồm:

TT	Tên chủ hộ	Trích đo địa chính TĐ: 01-2023			Loại đất theo hồ sơ, GCNQSDĐ	Ghi chú
		Số thửa	Diện tích (m ²)	Loại đất		
1	Phạm Thị Niền	129	275,9	NTS	LUC	
2	Phạm Thị Niền	128	270,1	CLN	LUC	
3	Nguyễn Văn Tiến	127	569,1	CLN	LUC	1,1 m ² của UBND xã
4	Bùi Thị Kết	126	2.816,1	CLN	LUC	
5	Nguyễn Văn Thành (Thù)	25	1.229,1	NKH	LUC	Đã được cấp GCNQSDĐ
6	Nguyễn Thị Thù	24	683,9	NTS	LUC	
7	Nguyễn Văn Tân	137	834,6	CLN	LUC	
8	Nguyễn Văn Tân	23	1.748,6	NTS	LUC	
9	Phan Trung Hiếu (Nhụ)	1	678,4	NKH	LUC	Đã được cấp GCNQSDĐ
10	Phan Trung Hiếu (Nhụ)	2	673,7	NTS	LUC	
11	Nguyễn Văn Tuyển (Hạnh)	102	814,6	NKH	LUC	Đã được cấp GCNQSDĐ
12	Nguyễn Văn Tuyển	101	579,2	NTS	LUC	
Tổng			11.173,3			

Tại Bản đồ địa chính khu đất thực hiện Dự án do Công ty Cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Nguyên Trường thực hiện tháng 11/2025; UBND xã Thái Thụy xác nhận ngày 24/11/2025 và được Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 05/12/2025, xác định: tổng diện tích đất: 106.037,7 m² đất (92.813,9 m² đất LUC; 539,7 m² đất ONT+ CLN; 210 m² đất CLN; 7.029 m² đất DGT và 5.445,1 m² đất DTL), trong đó:

+ 99.375,3 m² đất trong quy hoạch (86.625,3 m² đất LUC; 464,3 m² đất ONT+CLN; 210 m² đất NTD; 6.879,6 m² đất DGT và 5.196,1 m² đất DTL);

+5.603,7 m² đất ngoài quy hoạch (4.799,6 m² đất hành lang giao thông

(4.710,4 m² đất LUC và 89,2 m² đất DTL) và 804,1 m² đất giao thông (419,5 m² đất LUC; 75,4 m² đất ONT+CLN; 149,4 m² đất DGT và 159,8 m² đất DTL));

+ 1.058,7 m² đất LUC là diện tích đất ảnh hưởng Dự án.

Qua kiểm tra cho thấy:

Năm 2023, khi đơn vị tư vấn thực hiện đo đạc địa chính khu đất thực hiện Dự án chỉ căn cứ theo hiện trạng sử dụng đất không thực hiện thu thập hồ sơ quản lý đất đai các thửa đất trong khu đất thực hiện Dự án; UBND xã Thụy Bình cũ khi xác nhận bảng thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng đất, ký xác nhận trên Trích đo địa chính số TĐ: 01-2023 ngày 11/10/2023 đã không kiểm tra, rà soát hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương dẫn đến Trích đo địa chính số TĐ: 01-2023 thể hiện loại đất trên một số thửa đất không đúng với loại đất theo hồ sơ địa chính.

Khi UBND huyện Thái Thụy (cũ) và Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án căn cứ vào số liệu Trích đo địa chính số TĐ: 01-2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 19/10/2023 dẫn đến sai lệch về diện tích đất trồng lúa **từ 92.813,9 m² đất LUC** (gồm: 86.625,3 m² đất trong Dự án; 4.710,4 m² đất hành lang giao thông; 419,5 m² đất giao thông và 1.058,7 m² đất ảnh hưởng của Dự án) theo hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương **xuống còn 81.640,6 m² đất LUC** (gồm: 75.675,9 m² đất trong Dự án, 5.964,7 m² đất ngoài Dự án (gồm: 4.627,1 m² đất hành lang giao thông; 278,9 m² đất giao thông và 1.058,7 m² đất ảnh hưởng của Dự án) theo hiện trạng sử dụng đất.

1.2. Kế hoạch sử dụng đất

Dự án đã có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023, 2024, 2025 của huyện Thái Thụy được UBND tỉnh phê duyệt, cụ thể:

- Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2023, 2024 của huyện Thái Thụy được UBND tỉnh phê duyệt (các Quyết định: số 1238/QĐ-UBND ngày 19/6/2023; số 803/QĐ-UBND ngày 27/5/2024), trong đó có: Dự án Khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình có diện tích 9,94 ha gồm: 8,16 ha đất trồng lúa và 1,78 ha đất khác;

- Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Thái Thụy được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 03/4/2025, trong đó có Dự án khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu của xã Thụy Bình, tổng diện tích 9,94 ha gồm: 7,16 ha đất trồng lúa; 2,78 ha đất khác.

Theo báo cáo của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

+ Số liệu diện tích, loại đất trong Kế hoạch sử dụng đất đối với Dự án dựa trên đăng ký nhu cầu và đề xuất của UBND huyện Thái Thụy, Sở Tài nguyên và Môi trường cùng với các sở, ngành là thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện tổ chức thẩm định và đã có Thông báo kết quả

thẩm định gửi UBND huyện Thái Thụy để chỉnh sửa hoàn thiện hồ sơ Kế hoạch sử dụng đất huyện Thái Thụy trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt, trong đó đã yêu cầu UBND huyện Thái Thụy chủ động rà soát nhu cầu, khả năng thực hiện, điều kiện thực hiện để bố trí chỉ tiêu sử dụng đất cho công trình, dự án đảm bảo phù hợp chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ.

+ Đối với đất giao thông, đất hành lang giao thông ngoài quy hoạch Dự án (diện tích 5.603,7 m²) đã có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023, 2024, 2025 của huyện Thái Thụy được UBND tỉnh phê duyệt sẽ không được thống kê trong diện tích đất Dự án 9,94 ha mà nằm trong tổng chỉ tiêu quy hoạch đất giao thông của xã Thụy Bình cũ (chỉ tiêu quy hoạch đất giao thông của xã Thụy Bình trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023, 2024, 2025 lần lượt là 3,88 ha; 16,83 ha và 18,54 ha).

Qua kiểm tra cho thấy:

Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Thái Thụy xác định Dự án có 7,16 ha đất trồng lúa và 2,78 ha đất khác, không thống nhất với Nghị quyết số 53/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 xác định 8,16 ha đất trồng lúa và 1,78 ha đất khác, chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai năm 2024.

2. Việc xác định giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

2.1. Đối với diện tích đất nông nghiệp

- Trong quá trình xác định giá đất, Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Thái Thụy (trước đây) thuê Công ty Cổ phần thẩm định giá và thương mại VIC tư vấn xác định giá đất (Hợp đồng kinh tế số 65.03/2024/HĐ-VIC ngày 29/11/2024 về việc tư vấn định giá đất). Ngày 21/3/2025, Công ty Cổ phần thẩm định giá và thương mại VIC ban hành Chứng thư định giá đất số 55/2025/CT-ĐGD kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

Việc xác định giá đất tại báo cáo thuyết minh kèm theo Chứng thư định giá đất của đơn vị tư vấn thực hiện theo phương pháp so sánh, đơn vị tư vấn thu thập được các thửa đất so sánh có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên vị trí, khu vực tương đối xa so với thửa đất cần định giá (khác xã, có thửa thuộc huyện khác). UBND xã Thái Thụy báo cáo thời điểm xác định giá đất trên địa bàn xã không phát sinh giao dịch chuyển nhượng đối với đất nông nghiệp do vậy đơn vị tư vấn đã thu thập các thửa đất ở vùng lân cận so sánh có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

- Căn cứ vào kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá huyện Thái Thụy và đề nghị của phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Thái Thụy, ngày 18/4/2025, UBND huyện Thái Thụy ban hành Quyết định số 1103/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi thu hồi đất để thực hiện Dự án, trong đó giá đất cụ thể của từng loại đất bằng giá đất tại Bảng giá đất của tỉnh theo Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của UBND tỉnh Thái Bình.

2.2. Đối với diện tích đất ở

Đến thời điểm thanh tra, đã có 02 lần phê duyệt giá đất cụ thể đối với đất ở làm căn cứ tính tiền bồi thường, cụ thể:

- Lần thứ nhất: Căn cứ Chứng thư định giá đất số 147/2025/CT-ĐGD ngày 19/6/2025 kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất của Công ty Cổ phần thẩm định giá và thương mại VIC; kết quả thẩm định giá đất của thể của Hội đồng thẩm định giá đất huyện Thái Thụy và đề nghị của phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Thái Thụy, ngày 23/6/2025, UBND huyện Thái Thụy ban hành Quyết định số 2683/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi thu hồi đất để thực hiện Dự án, trong đó xác định giá đất 02 thửa đất số 130 và 132 theo Trích đo địa chính số TĐ: 01-2023, loại đất ở nông thôn trong phạm vi thu hồi để thực hiện Dự án.

- Lần thứ hai:

Theo báo cáo của UBND xã Thái Thụy: Do thực hiện chính quyền 02 cấp nên công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (GPMB) bị chậm, UBND xã chưa lập và phê duyệt phương án BT, HT, TĐC, giá đất ban hành tại Quyết định số 2683/QĐ-UBND nêu trên đã được xác định không còn phù hợp với thời điểm thu hồi đất nên UBND xã tiến hành xác định lại giá đất ở làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Căn cứ vào Chứng thư định giá đất số 405/2026/CTĐG-ĐGD ngày 16/3/2026 kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam; kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thường xuyên xã Thái Thụy và đề nghị của phòng Kinh tế, ngày 29/4/2026, Chủ tịch UBND xã Thái Thụy ban hành Quyết định số 722/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi thu hồi đất để thực hiện Dự án. Trong đó xác định giá đất 03 thửa đất số 130, 132, 133 theo Trích đo địa chính số TĐ: 01-2023, loại đất ở nông thôn trong phạm vi thu hồi để thực hiện Dự án. Quyết định số 722/QĐ-UBND nêu trên không thể hiện nội dung thay thế Quyết định 2683/QĐ-UBND ngày 23/6/2025.

Qua kiểm tra cho thấy:

Báo cáo thuyết minh kèm theo Chứng thư Định giá đất số 405/2026/CTĐG-ĐGD ngày 16/3/2026 do Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam xây dựng, đơn vị tư vấn thực hiện theo phương pháp so sánh, tài sản so sánh là các thửa đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất; trong phương án xác định giá đất chưa xem xét yếu tố ảnh hưởng đến giá đất là tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường đối với xác định giá đất thửa số 130 Trích đo địa chính số TĐ: 01-2023 theo quy định tại khoản 6 Điều 4, điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung tại điểm đ khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều

của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; điểm c khoản 9 Điều 5 Quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên ban hành kèm theo Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Việc Chủ tịch UBND xã Thái Thụy ban hành Quyết định số 722/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 V/v phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi thu hồi đất để thực hiện Dự án là chưa phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ: “3. Trường hợp giá đất cụ thể được áp dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã hoàn thiện hồ sơ giá đất cụ thể quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 2 Điều này, hồ sơ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt trong cùng một quyết định.”.

Đến thời điểm thanh tra, Chủ tịch UBND xã Thái Thụy chưa ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; Quyết định thu hồi đất đối với 03 thửa đất trên.

3. Quá trình thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Ngày 30/10/2023, UBND huyện ban hành Quyết định số 3189/QĐ-UBND về việc phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để lập phương án BT, HT, TĐC, GPMB thực hiện Dự án, trong đó thu hồi: 106.037,7 m² đất (81.640,6 m² đất LUC; 3.961,3 m² đất NTS; 2.722,1 m² đất NKH; 4.489,9 m² CLN; 539,7 m² đất ONT+ CLN; 210 m² đất CLN; 7.029 m² đất DGT và 5.445,1 m² đất DTL) và giao: Trung tâm Phát triển quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện Thái Thụy (nay là Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Thái Thụy thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất số 02 tỉnh Hưng Yên, sau đây viết tắt là Tổ chức PTQĐ) phối hợp với UBND xã Thụy Bình trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để lập phương án bồi thường, hỗ trợ; UBND xã Thụy Bình (nay thuộc UBND xã Thái Thụy) cung cấp hồ sơ nguồn gốc đất, xác nhận nguồn gốc đất theo quy định.

Ngày 31/10/2023, UBND huyện Thái Thụy ban hành các Thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án đến từng thửa đất.

Ngày 12/11/2023 và ngày 18/3/2025, Tổ chức PTQĐ, Ủy ban nhân dân xã Thụy Bình, Ủy ban MTTQVN xã Thụy Bình, cơ sở thôn An Ninh tiến hành tổ chức họp triển khai phổ biến chế độ, chính sách BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án với người có đất thu hồi; niêm yết công khai thông báo thu hồi đất và các quy định về GPMB thực hiện Dự án tại nhà văn hóa thôn An Ninh và hội trường UBND xã từ ngày 13/11/2023 và bàn giao thông báo thu hồi đất cho hộ gia đình, có danh sách ký nhận thông báo thu hồi đất.

Ủy ban nhân dân xã Thụy Bình đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất (đối với các hộ gia đình đã được cấp), Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai năm 2006, hồ sơ quản lý đất nông nghiệp tại địa phương: các Tiểu đơn của từng hộ gia đình và Sơ đồ giải thửa đất nông nghiệp (do các cơ sở thôn lập khi thực hiện dồn điền, đổi thửa năm 2012) để ban hành Văn bản xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất, thời điểm xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc, tình trạng sử dụng đất; tổng diện tích đất nông nghiệp được giao, đang sử dụng; diện tích đất đã thu hồi của từng Dự án, số nhân khẩu của hộ gia đình bị thu hồi đất gửi Tổ chức PTQĐ làm căn cứ lập phương án bồi thường, hỗ trợ.

Tổ chức PTQĐ đã chủ trì, phối hợp với UBND xã thực hiện kiểm đếm hiện trạng sử dụng đất của các chủ sử dụng đất để lập phương án BT, HT, TĐC đảm bảo đúng nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất; Tổ chức PTQĐ phối hợp với UBND xã Thụy Bình, thôn An Ninh họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi lấy ý kiến về phương án BT, HT, TĐC, trong đó các cuộc họp thu hồi đất từ lần 2 đến lần 7 nội dung biên bản không ghi cụ thể ý kiến của người dân, không có chữ ký của người sử dụng đất nhưng đã có phiếu lấy ý kiến đến từng hộ gia đình, cá nhân đều đồng ý với dự thảo phương án BT, HT, TĐC.

Tổ chức PTQĐ đã lập và thực hiện niêm yết công khai dự thảo phương án BT, HT, TĐC tại nhà văn hóa thôn An Ninh và trụ sở UBND xã Thụy Bình theo quy định của pháp luật; sau khi Quyết định phê duyệt phương án BT, HT, TĐC được phê duyệt đều được niêm yết theo quy định, thực hiện chi trả tiền cho người có đất thu hồi theo phương án BT, HT, TĐC đã được phê duyệt; các hộ gia đình, cá nhân đã bàn giao đất cho Tổ chức PTQĐ để quản lý, cụ thể:

- Lần 1 thu hồi, BT, HT GPMB đối với 135,9m² đất thủy lợi:

Ngày 06/6/2024, UBND huyện Thái Thụy ban hành các Quyết định: số 1675/QĐ-UBND về thu hồi 135,9 m² đất DTL của UBND xã Thụy Bình quản lý; số 1676/QĐ-UBND về phê duyệt BT, HT GPMB Dự án (lần 1) với tổng số tiền 337.838.000 đồng (gồm: 333.302.000 đồng kinh phí BT, HT về tài sản, công trình trên đất cho HTX Thụy Bình; 4.536.000 đồng kinh phí cho công tác GPMB).

Tổ chức PTQĐ đã chi trả cho HTX Thụy Bình theo Phương án được phê duyệt nêu trên.

- Lần 2 thu hồi, BT, HT, TĐC đối với 56.711,9m² đất LUC

Ngày 29/4/2025, UBND huyện Thái Thụy ban hành Quyết định số 1316/QĐ-UBND phê duyệt phương án BT, HT, TĐC Dự án (lần 2) với tổng số tiền 15.324.371.000 đồng (gồm: 15.166.409.000 đồng kinh phí BT, HT cho hộ gia đình, cá nhân; 40.210.000 đồng hỗ trợ về đất nông nghiệp cho UBND xã Thụy Bình; 117.752.000 đồng kinh phí tổ chức thực hiện BT, HT, TĐC), trong đó xác định: 1.058,7 m² đất LUC là đất ảnh hưởng của Dự án (gồm: 22,9 m² thuộc thửa đất số 110 của hộ bà Nguyễn Thị Chắt và 1.035,8 m² đất thuộc thửa đất số 118 của hộ bà Bùi Thị Vần) UBND huyện Thái Thụy cũ không chỉ đạo phòng, đơn vị chuyên môn của huyện phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện

nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư kiểm tra thực địa để xác định phần diện tích đất đề nghị thu hồi gặp điều kiện khó khăn trong sản xuất nông nghiệp hoặc không đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng vào mục đích nông nghiệp để xem xét thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, thu hồi đất cùng với diện tích đất thu hồi của dự án mà căn cứ Trích đo địa chính số TĐ:01-2023 để xác định đất ảnh hưởng và thực hiện thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao đất trước thời hạn quy định với số tiền 30.000 đồng/m² là không đúng quy định tại điểm a, điểm b khoản 10 Điều 17 Quy định một số chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh Thái Bình quy định một số chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

UBND huyện Thái Thụy đã ban hành các Quyết định thu hồi đất: số 1384/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 về thu hồi 55.413,4 m² đất LUC của 63 hộ gia đình, cá nhân và UBND xã Thụy Bình và số 3145/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 thu hồi 1.298,5 m² đất LUC hộ gia đình ông Nguyễn Văn Thâu và UBND xã Thụy Bình). Các Quyết định thu hồi đất nêu trên chậm (quá 10 ngày kể từ ngày Phương án BT, HT, TĐC được phê duyệt) theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024; chưa đảm bảo theo Mẫu số 01c ban hành kèm theo 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 (Quyết định thu hồi đất chung cho nhiều người sử dụng, nhiều thửa đất).

Tổ chức PTQĐ đã chi trả cho UBND xã Thụy Bình và 64 hộ gia đình, cá nhân với tổng số tiền 15.168.601.000 đồng (gồm: 15.168.369.000 đồng tiền BT, HT, TĐC (giảm 38.250.000 đồng theo Phương án BT, HT, TĐC đã được phê duyệt tại Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 do hộ Nguyễn Văn Thâu không được nhận tiền thưởng tiến độ) và 232.000 đồng tiền lãi ngân hàng của hộ ông Thâu).

- Lần 3 thu hồi, BT, HT, TĐC đối với 21.312,5 m² đất LUC:

Ngày 14/5/2025, UBND huyện Thái Thụy ban hành Quyết định số 1402/QĐ-UBND phê duyệt phương án BT, HT, TĐC Dự án (lần 3) với tổng số tiền 5.458.612.000 đồng (gồm: 5.337.508.000 đồng kinh phí BT, HT cho hộ gia đình, cá nhân; 51.905.000 đồng hỗ trợ về đất nông nghiệp cho UBND xã Thụy Bình; 69.199.000 đồng kinh phí tổ chức thực hiện BT, HT, TĐC). Tổ chức PTQĐ đã tiến hành chi trả cho UBND xã Thụy Bình và 27 hộ gia đình, cá nhân theo Phương án được phê duyệt nêu trên.

Ngày 22/5/2025, Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy ban hành Quyết định số 1487/QĐ-UBND thu hồi 21.312,5 m² đất LUC của 27 hộ gia đình, cá nhân và của UBND xã Thụy Bình. Quyết định thu hồi đất chưa đảm bảo theo Mẫu số 01c ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (Quyết định thu hồi đất chung cho nhiều người sử dụng, nhiều thửa đất).

- Lần 4 thu hồi, BT, HT, TĐC đối với 12.528,7m² đất giao thông, nghĩa trang, thủy lợi

Ngày 28/5/2025, UBND huyện Thái Thụy ban hành Quyết định số 1528/QĐ-UBND phê duyệt Phương án BT, HT, TĐC (lần 4) với tổng số tiền 559.286.000 đồng (gồm: 519.770.000 đồng kinh phí BT, HT cho UBND xã; 28.869.000 đồng kinh phí hỗ trợ 05 hộ gia đình, cá nhân; 10.647.000 đồng kinh phí tổ chức thực hiện BT, HT, TĐC). Tổ chức PTQĐ đã thực hiện chi trả cho UBND xã Thụy Bình và 02 hộ gia đình, cá nhân theo Phương án đã được phê duyệt nêu trên.

Ngày 06/6/2025, Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy ban hành Quyết định số 1673/QĐ-UBND thu hồi 12.528,7 m² đất của UBND xã Thụy Bình quản lý (gồm: 210 m² đất NTD; 7.009,5 m² đất DGT và 5.309.2 m² đất DTL).

- Lần 5 thu hồi, BT, HT, TĐC đối với 1.115,1 m² đất LUC

Ngày 16/6/2025, Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy đã ban hành Quyết định số 2608/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án (lần 5) với tổng số tiền 343.844.000 đồng (gồm: 335.293.000 đồng kinh phí BT, HT cho hộ gia đình, cá nhân; 55.000 đồng hỗ trợ về đất nông nghiệp cho UBND xã Thụy Bình; 8.496.000 đồng kinh phí tổ chức thực hiện BT, HT, TĐC). Tổ chức PTQĐ đã thực hiện chi trả cho UBND xã Thụy Bình và 02 hộ gia đình, cá nhân theo Phương án đã được phê duyệt nêu trên.

Ngày 19/6/2025, UBND huyện Thái Thụy đã ban hành Quyết định số 2639/QĐ-UBND về việc thu hồi 1.115,1 m² đất LUC của 02 hộ gia đình, cá nhân và UBND xã Thụy Bình quản lý). Quyết định thu hồi đất chưa đảm bảo theo quy định tại Mẫu số 01c ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (Quyết định thu hồi chung cho nhiều người sử dụng đất, nhiều thửa đất khác nhau).

- Lần 6 thu hồi, BT, HT, TĐC đối với 10.058,2m² đất LUC

Ngày 03/9/2025, Chủ tịch UBND xã Thái Thụy đã ban hành Quyết định số 1032/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án (lần 6) với tổng số tiền 3.428.998.000 đồng (gồm: 3.364.427.000 đồng kinh phí BT, HT cho hộ gia đình, cá nhân; 23.155.000 đồng hỗ trợ về đất nông nghiệp cho UBND xã Thái Thụy; 41.416.000 đồng kinh phí tổ chức thực hiện BT, HT, TĐC). Tổ chức PTQĐ đã thực hiện chi trả cho UBND xã Thái Thụy và 07 hộ gia đình, cá nhân theo Phương án đã được phê duyệt nêu trên.

Ngày 12/9/2025, Chủ tịch UBND xã Thái Thụy đã ban hành Quyết định số 1079/QĐ-UBND về việc thu hồi 10.058,2 m² đất LUC của 07 hộ gia đình, cá nhân và UBND xã Thái Thụy quản lý. Quyết định thu hồi đất chưa đảm bảo theo Mẫu số 47 ban hành kèm theo 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 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai (quyết định thu hồi đất chung cho nhiều người sử dụng đất, nhiều thửa đất khác nhau).

- Lần 7 thu hồi, BT, HT, TĐC đối với 3.616,2 m² đất LUC

Ngày 07/10/2025, Chủ tịch UBND xã Thái Thụy đã ban hành Quyết định số 1392/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án (lần 7) với tổng số tiền 959.876.000 đồng (gồm: 940.230.000 đồng kinh phí BT, HT cho hộ gia đình, cá nhân; 710.000 đồng kinh phí hỗ trợ về đất nông nghiệp cho UBND xã Thái Thụy; 18.936.000 đồng kinh phí tổ chức thực hiện BT, HT, TĐC. Tổ chức PTQĐ đã thực hiện chi trả cho UBND xã Thái Thụy và 04 hộ gia đình, cá nhân theo Phương án đã được phê duyệt nêu trên.

Ngày 16/10/2025, Chủ tịch UBND xã Thái Thụy đã ban hành Quyết định số 1448/QĐ-UBND về việc thu hồi 3.616,2 m² đất LUC của 04 hộ gia đình, cá nhân và UBND xã Thái Thụy quản lý. Quyết định thu hồi đất chưa đảm bảo theo Mẫu số 47 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ (quyết định thu hồi đất chung cho nhiều người sử dụng đất, nhiều thửa đất khác nhau).

Qua kiểm tra cho thấy:

- Đến thời điểm thanh tra, Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy (cũ) và Ủy ban nhân dân xã Thái Thụy đã thực hiện 07 đợt thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ với tổng diện tích đất 105.478,5 m² (gồm: 92.813,9 m² đất LUC 5.445,1 m² đất DTL; 7.009,5 m² đất DGT. 210 m² đất NTD), trong đó:

+ Diện tích đất trong quy hoạch Dự án đã thu hồi là 98.891,5 m² gồm 5.196,1 m² DTL; 6.860,1 m² đất DGT; 210 m² đất DNT; 86.625,3 m² đất LUC.

+ Diện tích đất ngoài quy hoạch Dự án thuộc đất hành lang giao thông và đất giao thông đã thu hồi 5.528,3 m² đất gồm 249 m² đất DTL; 149,4 m² đất DGT; 5.129,9 m² đất LUC).

+ Diện tích đất ảnh hưởng của Dự án: 1.058,7 m² đất LUC.

- Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 53/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 của HĐND tỉnh Dự án có tổng diện tích đất là 9,94 ha (gồm: 8,16 ha đất trồng lúa; 1,78 ha đất khác), theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Thái Thụy được phê duyệt tại Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 03/4/2025 của UBND tỉnh diện tích đất thực hiện Dự án là 9,94 ha. Do vậy:

+ Diện tích đất trồng lúa đã thu hồi được HĐND tỉnh cho phép chuyển mục đích để giao cho chủ đầu tư thực hiện Dự án vượt 5.025,3 m² (= 92.813,9 m² – 81.600 m² – 4.710,4 m² – 419,5 m² – 1.058,7 m²).

+ Diện tích đất thu hồi năm 2025 để thực hiện Dự án vượt 4.883,9 m² so với Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Thái Thụy.

- Đến nay, còn 559,2 m² đất (gồm: 483,8 m² (19,5 m² đất DGT; 464,3 m² đất ONT+CLN) trong quy hoạch Dự án; 75,4 m² đất ONT+CLN thuộc đất giao thông ngoài quy hoạch Dự án) mới ban hành Thông báo thu hồi đất ngày

03/3/2026 chưa thực hiện phê duyệt phương án BT, HT, TĐC và ban hành Quyết định thu hồi đất.

4. Việc bố trí kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Doanh nghiệp dự án

Theo Hợp đồng thực hiện Dự án đầu tư có sử dụng đất số 11/HĐ-DA ĐTCSĐĐ ngày 14/8/2023 giữa UBND tỉnh Thái Bình (do Sở Xây dựng tỉnh Thái Bình ký Hợp đồng theo ủy quyền) và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư THAIBINH LAND - Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group (Nhà đầu tư trúng thầu), trong đó Công ty TNHH khu dân cư Thụy Bình có trách nhiệm tuân thủ cam kết bố trí vốn BT, HT, TĐC theo tiến độ trong phương án BT, HT, TĐC được phê duyệt.

Ngày 27/02/2025, Tổ chức PTQĐ có Văn bản số 130/TTPTQĐ&CCN về cam kết thời gian chuyển kinh phí BT, HT, TĐC thực hiện Dự án, trong đó đề nghị Công ty TNHH khu dân cư Thụy Bình thực hiện việc chuyển kinh phí BT, HT GPMB chậm nhất 05 ngày (kể từ ngày đơn vị gửi văn bản đề nghị chuyển kinh phí); ngày 03/3/2025 Công ty TNHH khu dân cư Thụy Bình có Văn bản số 06/2025/CV-TB về việc cam kết thời gian chuyển kinh phí BT, HT, TĐC Dự án theo Văn bản số 130/TTPTQĐ&CCN nêu trên.

Sau khi UBND huyện Thái Thụy, UBND xã Thái Thụy phê duyệt các Phương án BT, HT, TĐC, Tổ chức PTQĐ có văn bản thông báo để Công ty TNHH khu dân cư Thụy Bình chuyển tiền để thực hiện chi trả BT, HT, TĐC. Đến thời điểm thanh tra, Công ty TNHH khu dân cư Thụy Bình đã chuyển 26.412.825.000 đồng BT, HT, TĐC theo thông báo cho Tổ chức PTQĐ để chi trả tiền BT, HT, TĐC theo thời gian đã cam kết.

5. Hiện trạng quản lý khu đất

Phần diện tích đã hoàn thành giải phóng mặt bằng đã được cắm mốc tạm thời và do Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Thái Thụy quản lý; đến thời điểm thanh tra chưa có quyết định giao đất và chưa bàn giao đất cho Công ty TNHH Khu dân cư Thụy Bình.

III. KẾT LUẬN

1. Ưu điểm, kết quả đạt được

- Dự án được triển khai theo chủ trương thí điểm khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu, hướng tới khai thác hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở, tạo nguồn lực đầu tư kết cấu hạ tầng và phát triển kinh tế - xã hội địa phương. Nhà đầu tư được lựa chọn thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất; Dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024; Doanh nghiệp dự án đã được thành lập và Hợp đồng thực hiện dự án đã được ký kết.

- Cơ quan nhà nước đã tổ chức 07 đợt thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ đối với 105.478,5 m²; còn 559,2 m² đang tiếp tục

thực hiện. Phần đất đã giải phóng mặt bằng đang do Tổ chức Phát triển quỹ đất quản lý theo quy định.

- Công ty TNHH Khu dân cư Thụy Bình đã chuyển đủ 26.412.825.000 đồng theo thông báo của đơn vị thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ để chi trả theo các phương án được phê duyệt; chưa phát hiện việc sử dụng ngân sách nhà nước để ứng trước thay Doanh nghiệp dự án. Công ty đã chấp hành đúng thời hạn chuyển kinh phí đã cam kết.

- Công tác công khai thông báo thu hồi đất, niêm yết dự thảo phương án, lấy ý kiến và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất, chi trả đã được triển khai; đến thời điểm thanh tra chưa phát sinh khiếu nại, tố cáo liên quan đến số tiền bồi thường, hỗ trợ đã chi trả. Tuy nhiên, việc không phát sinh khiếu kiện không làm mất đi trách nhiệm phải khắc phục đầy đủ các sai sót về căn cứ pháp lý, hồ sơ, trình tự và tiền đã chi chưa đúng quy định.

2. Tồn tại, thiếu sót, vi phạm và trách nhiệm

2.1. Về căn cứ thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa

a) Trích đo địa chính số TĐ:01-2023 thể hiện loại đất theo hiện trạng mà không thu thập, đối chiếu đầy đủ hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận và hồ sơ giao đất nông nghiệp tại địa phương, dẫn đến 12 thửa đất với tổng diện tích đất 11.173,3 m² được thể hiện là đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm hoặc đất nông nghiệp khác, trong khi hồ sơ quản lý xác định là đất trồng lúa. Sai sót này làm sai lệch số liệu trình cấp có thẩm quyền về diện tích đất trồng lúa, ảnh hưởng đến căn cứ thu hồi. Trách nhiệm thuộc đơn vị tư vấn đo đạc; Ủy ban nhân dân xã Thụy Bình (cũ).

b) Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Thái Thụy xác định Dự án có 7,16 ha đất trồng lúa và 2,78 ha đất khác, không thống nhất với Nghị quyết số 53/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 xác định 8,16 ha đất trồng lúa và 1,78 ha đất khác, chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai năm 2024. Khi phát hiện sai sót, các cơ quan thực hiện không kịp thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền để chỉ đạo thực hiện. Trách nhiệm thuộc Ủy ban nhân dân xã Thụy Bình (cũ), Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Thái Thụy (cũ), Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy (cũ), Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cá nhân trực tiếp tham mưu qua từng thời kỳ;

c) Diện tích đất trồng lúa đã thu hồi là 92.813,9 m² vượt 5.025,3 m² so với diện tích đất trồng lúa được Hội đồng nhân dân tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa tại Nghị quyết số 53/NQ-HĐND ngày 08/12/2023.

d) Diện tích đất thu hồi năm 2025 để thực hiện Dự án vượt 4.883,9 m² so với Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Thái Thụy đã được UBND tỉnh phê duyệt; chưa bảo đảm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 80 Luật Đất đai năm 2024.

Trách nhiệm để xảy ra các tồn tại nêu tại điểm c, d nêu trên thuộc: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thái Thụy (nay là Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu

vực Thái Thụy), phòng Nông nghiệp và Môi trường, UBND huyện Thái Thụy cũ, phòng Kinh tế, UBND xã Thái Thụy.

2.2. Việc xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất:

Quyết định số 722/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Thái Thụy về phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi thu hồi đất để thực hiện Dự án chưa đảm bảo quy định, cụ thể: thiếu nội dung thay thế Quyết định 2683/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND huyện Thái Thụy; đối với thửa số 130 chưa đảm bảo quy định tại khoản 6 Điều 4, điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung tại điểm đ khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; điểm c khoản 9 Điều 5 Quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên ban hành kèm Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên; chưa phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

2.3. Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Đối với 1.058,7 m² đất ảnh hưởng của Dự án

Năm 2023, căn cứ Điều 21 Quyết định 08/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh Thái Bình, UBND xã Thụy Bình cũ đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi 1.058,7 m² đất bị ảnh hưởng của Dự án trong đó có 1.035,8 m² đất tại thửa số 118 của hộ bà Bùi Thị Vãn không có trong quy hoạch chi tiết, được UBND xã Thụy Bình xác định đất bị xen kẹt, chéo méo, nhỏ, hẹp, không có nguồn nước tưới tiêu khó canh tác là không đúng thực tế. Vì tại thời điểm thanh tra, các thửa đất bên cạnh thửa đất số 118 hiện vẫn canh tác bình thường. Trách nhiệm thuộc UBND xã Thụy Bình cũ.

Thời điểm lập phương án BT, HT, TĐC và thu hồi đất lần 2 (tháng 4/2025): Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh Thái Bình đã có hiệu lực thi hành nhưng UBND huyện Thái Thụy cũ không thực hiện quy trình xác định đất ảnh hưởng ngoài quy hoạch Dự án và thưởng tiền độ đối với 1.058,7 m² đất ảnh hưởng của Dự án với số tiền 30.000 đồng/m² là không đúng quy định tại điểm b khoản 10 Điều 17 Quy định một số chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND. Trách nhiệm thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thái Thụy (cũ), Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Thái Thụy (cũ), Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy (cũ) và cá nhân trực tiếp tham mưu, thẩm định, phê duyệt.

b) Các quyết định thu hồi đất đợt 2 được ban hành chậm so với thời hạn

quy định tại khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024; các quyết định thu hồi đất đợt 2, 3, 5, 6 và 7 chưa sử dụng đúng mẫu quyết định thu hồi đất (áp dụng cho nhiều người sử dụng đất, nhiều thửa đất) theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Trách nhiệm thuộc Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Thái Thụy (cũ), Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy (cũ), Phòng Kinh tế xã Thái Thụy, người ký và cá nhân trực tiếp tham mưu.

c) Một số biên bản họp lấy ý kiến không ghi đầy đủ ý kiến của người có đất thu hồi và không có chữ ký của người sử dụng đất; tuy nhiên đã có phiếu lấy ý kiến riêng của từng hộ, việc lập biên bản như trên chưa bảo đảm tính chặt chẽ của hồ sơ. Trách nhiệm thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thái Thụy (cũ), nay là Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Thái Thụy, và viên chức trực tiếp lập hồ sơ.

Các tồn tại nêu trên chủ yếu phát sinh từ quá trình tham mưu, xác nhận và tổ chức thực hiện của cơ quan nhà nước; hồ sơ chưa thể hiện Công ty TNHH Khu dân cư Thụy Bình chậm bố trí kinh phí bồi thường, hỗ trợ theo yêu cầu.

Các tồn tại, hạn chế nêu trên cần được khắc phục, rút kinh nghiệm trong quá trình thực hiện các Dự án trên địa bàn tỉnh.

Ngày 11/12/2025, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, trong đó khoản 3 Điều 4 của Nghị quyết quy định:

“3. Người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác mà không phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.”

Do vậy, việc diện tích đất lúa đã thu hồi để thực hiện Dự án (vượt so với Nghị quyết số 53/NQ-HĐND ngày 18/12/2023) theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội đến nay thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, không phải trình Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận bổ sung.

3. Nguyên nhân

- Nguyên nhân khách quan: Hồ sơ quản lý đất đai của xã Thụy Bình (cũ) hình thành qua nhiều thời kỳ, chưa được số hóa đầy đủ; Dự án triển khai trong giai đoạn chuyển tiếp giữa Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024, đồng thời thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, tổ chức chính quyền địa phương hai cấp và thay đổi cơ quan chuyên môn, làm phát sinh khó khăn trong kế thừa hồ sơ và xác định thẩm quyền.

- Nguyên nhân chủ quan: Cơ quan, đơn vị và công chức, viên chức trực tiếp tham mưu chưa kiểm tra chéo hồ sơ địa chính với hiện trạng; chưa phân định rõ ranh giới Dự án, đất kết nối ngoài Dự án và đất ảnh hưởng; chưa cập nhật kịp thời quy định chuyển tiếp về giá đất, thu hồi đất và thẩm quyền; việc phối hợp

giữa cơ quan phát triển quỹ đất, cơ quan quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan quản lý đầu tư, xây dựng chưa chặt chẽ.

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2025, pháp luật đất đai hiện hành; để xử lý dứt điểm sai sót, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người có đất thu hồi, thu đúng, thu đủ nghĩa vụ tài chính, đồng thời sớm đưa 99.375,3 m² đất trong ranh giới Dự án vào khai thác, Chánh Thanh tra tỉnh kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo thực hiện các biện pháp sau:

1. Đối với Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thái Thụy

- Yêu cầu Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Thái Thụy: Quản lý chặt chẽ 105.478,5 m² đất đã hoàn thành thu hồi, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng.

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân, Chủ tịch UBND xã Thái Thụy:

+ Thực hiện đúng các quy định về trình tự, thủ tục về xác định giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Xử lý tồn tại trong việc thu hồi 5.528,3 m² đất đối với phần diện tích đất nằm ngoài Dự án (đất giao thông, đất hành lang giao thông) không có trong kế hoạch sử dụng đất của huyện Thái Thụy (cũ) đã được UBND tỉnh phê duyệt; 1.058,7 m² đất ảnh hưởng của Dự án thực hiện thu hồi, bồi thường, hỗ trợ không đúng quy định.

+ Thực hiện thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 559,2 m² đất chưa GPMB theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường:

+ Phối hợp cùng UBND xã Thái Thụy tham mưu UBND tỉnh tháo gỡ tồn tại trong việc thu hồi 5.528,3 m² đất đối với phần diện tích đất nằm ngoài Dự án (đất giao thông, đất hành lang giao thông) không có trong kế hoạch sử dụng đất của huyện Thái Thụy (cũ) đã được UBND tỉnh phê duyệt; 1.058,7 m² đất ảnh hưởng của Dự án thực hiện thu hồi, bồi thường, hỗ trợ không đúng quy định.

+ Căn cứ quy định của pháp luật đất đai, Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai và kết quả thanh tra, tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết thủ tục giao đất cho Nhà đầu tư (Công ty TNHH khu dân cư Thụy Bình) đảm bảo tiến độ, quyền lợi của Nhà đầu tư đã ký kết hợp đồng thực hiện Dự án với UBND tỉnh; đảm bảo không để các tồn tại, hạn chế của cơ quan Nhà nước ảnh hưởng đến việc thực hiện Dự án; khơi thông nguồn lực kinh tế - xã hội cho địa phương.

- Yêu cầu Công ty TNHH khu dân cư Thụy Bình: Phối hợp với UBND xã Thái Thụy giải phóng mặt bằng phần đất còn lại; sau khi có văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh, khẩn trương hoàn thiện hồ sơ đề nghị giao đất thực hiện Dự án phát

triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thái Thụy theo quy định của pháp luật.

2. Xử lý về trách nhiệm

Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với tồn tại, hạn chế nêu tại mục 2 phần III nêu trên.

Chi nhánh Phát triển Quỹ đất khu vực Thái Thụy, UBND xã Thái Thụy kiểm điểm trách nhiệm của tập thể, cá nhân để xảy ra tồn tại, hạn chế nêu tại mục 2 phần III nêu trên. Thời hạn hoàn thành, báo cáo kết quả nêu trên kèm theo hồ sơ, tài liệu chứng minh về UBND tỉnh, Thanh tra tỉnh trước ngày 15/8/2026.

3. Tổ chức thực hiện

Sở Nông nghiệp và Môi trường là cơ quan đầu mối theo dõi việc hoàn thiện hồ sơ đất đai và tham mưu giao đất. Các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp có liên quan tổ chức thực hiện nghiêm túc Kết luận thanh tra, gửi báo cáo kết quả bằng văn bản kèm hồ sơ, chứng từ chứng minh về Thanh tra tỉnh trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày công bố Kết luận thanh tra; nội dung có thời hạn riêng thực hiện theo thời hạn đã ấn định. Thanh tra tỉnh theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện; trường hợp chậm hoặc không thực hiện, tổng hợp báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thái Thụy, tỉnh Hưng Yên./

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (để báo cáo);
- Ủy ban nhân dân tỉnh (để báo cáo, chỉ đạo);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường,
- Lãnh đạo Thanh tra tỉnh;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất số 02;
- Chi nhánh PTQĐ khu vực Thái Thụy;
- UBND xã Thái Thụy;
- Công ty TNHH Khu dân cư Thụy Bình;
- Các phòng: 1, 4, 6;
- Cổng thông tin điện tử Thanh tra tỉnh;
- Lưu: VT, HSDTT.

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**



Lê Xuân Khánh