

Báo cáo Số 185668-VN

Ban Thanh tra

**Báo cáo, kiến nghị
về**

ĐƠN YÊU CẦU THANH TRA

Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam

**Dự án Môi trường bền vững
các thành phố duyên hải Việt Nam
(P156143)
(Đơn yêu cầu lần hai)**

“Đây là bản dịch không chính thức dùng để tham khảo. Bản tiếng Anh là bản chính thức và có hiệu lực nếu có sự khác biệt với bản dịch tiếng Việt”

22/1/2024

Báo cáo, kiến nghị của Ban Thanh tra
về
Đơn yêu cầu thanh tra
Việt Nam: Dự án Môi trường bền vững các thành phố duyên hải Việt Nam (P156143)
(Đơn yêu cầu lần hai)

A. Giới thiệu

1. Ngày 27/8/2023, Ban Thanh tra của Ngân hàng Thế giới (“Ngân hàng”) đã nhận được Yêu cầu thanh tra (“Đơn yêu cầu”, đính kèm trong Phụ lục 1) liên quan đến dự án vay vốn Ngân hàng của Việt Nam: Môi trường bền vững các thành phố duyên hải (P156143) (“Dự án”).¹ Đơn yêu cầu do 31 người (“Người yêu cầu”) sống tại Phường Ngọc Hiệp, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam đệ trình. Đây là đơn yêu cầu lần hai liên quan đến Dự án.² Ngày 8/9/2023, Ban Thanh tra xác nhận đã nhận được Đơn yêu cầu qua Giấy báo nhận trên trang web và vào ngày 25/9/2023, sau khi tiến hành thẩm định, Ban Thanh tra đã đăng ký Đơn yêu cầu.

2. Từ ngày 14 đến ngày 21/11/2023, Ban Thanh tra đã đến Việt Nam để thông báo cho Ban Giám đốc điều hành báo cáo và kiến nghị về khả năng tiến hành điều tra về các vấn đề nêu trong Đơn yêu cầu. Trong chuyến công tác tại phường Ngọc Hiệp, Ban Thanh tra đã gặp mặt các thành viên cộng đồng khác bị ảnh hưởng bởi Dự án, đây là những người đã đưa ra các khiếu nại bổ sung (đính kèm trong Phụ lục 2) và kiến nghị đưa những khiếu nại này vào Đơn yêu cầu. Ban Thanh tra đã gửi những khiếu nại này cho Ban điều hành của Ngân hàng (“Ban điều hành”) và họ đã đồng ý sẽ phản hồi.³ Ban Thanh tra sẽ đưa các thành viên cộng đồng này vào nhóm Người yêu cầu bổ sung và đưa thông tin họ cung cấp vào Đơn yêu cầu.

3. Đơn yêu cầu nêu ra năm cáo buộc liên quan đến quá trình tái định cư:

- i) những hạn chế được đặt ra từ năm 2016 đối với tài sản của các hộ gia đình bị ảnh hưởng tại Khu tái định cư Ngọc Hiệp (NHRS), khiến chủ sở hữu không thể nộp đơn xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay xây dựng, sửa chữa công trình hoặc thuê nhà,
- ii) việc áp dụng không nhất quán các chính sách tái định cư và các cuộc tham vấn liên quan mà Người yêu cầu xác định là nguyên nhân dẫn đến phương án giải quyết không công bằng với một số hộ gia đình bị ảnh hưởng,
- iii) tính phù hợp của phương pháp định giá được áp dụng trong kế hoạch tái định cư liên quan đến Dự án, theo đó, giá trị các gói bồi thường quá thấp và không công bằng,
- iv) đe dọa trong quá trình tái định cư, và
- v) cáo buộc về việc các hộ bị loại khỏi kế hoạch tái định cư vì đã khiếu nại về Dự án.

4. Dựa trên thông tin được cung cấp trong Đơn yêu cầu, phản hồi của Ban điều hành và cuộc họp với các bên liên quan khác nhau ở Việt Nam, Ban Thanh tra đã xác định rằng Người yêu cầu và Đơn yêu cầu thanh tra đáp ứng các tiêu chí về tính đủ điều kiện trong Nghị quyết của Ban Thanh tra. Ban Thanh tra hiểu rằng thiệt hại trong cáo buộc có liên quan đến Dự án. Ban Thanh tra cũng hiểu rằng Đơn yêu cầu đưa ra một

¹ Đơn yêu cầu liên quan đến việc triển khai các hoạt động thuộc dự án ở Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa: Dự án Môi trường bền vững các thành phố duyên hải. Tham chiếu đến “Dự án” trong báo cáo này chỉ liên quan đến các hoạt động ở Thành phố Nha Trang.

² Ban Thanh tra đã nhận được đơn yêu cầu đầu tiên vào ngày 27/12/2022 nhưng không đăng ký đơn yêu cầu vì Ban điều hành không có cơ hội để giải quyết các mối lo ngại trong đó. Thông báo về việc không đăng ký có tại: <https://www.inspectionpanel.org/sites/default/files/cases/documents/163-Notice%20of%20Non-Registration-23%20February%202023.pdf> [Truy cập: 22/1/2024].

³ Là một phần trong việc chia sẻ những mối quan ngại bổ sung với Ban điều hành và để họ có đủ thời gian phản hồi, Ban Thanh tra đã yêu cầu, và Ban Giám đốc điều hành đã chấp thuận, gia hạn nộp Báo cáo này đến ngày 22/1/2024.

số cáo buộc về thiệt hại mà khi tổng hợp lại sẽ tương đối nghiêm trọng và có thể được coi là hành vi không tuân thủ chính sách. Dựa trên những quan sát và đánh giá ở trên, Ban Thanh tra đề nghị tiến hành một cuộc điều tra về các vấn đề bị cáo buộc là gây tổn hại và rủi ro không tuân thủ các chính sách hiện hành của Ngân hàng Thế giới.

B. Mô tả dự án

5. Ban Giám đốc điều hành đã phê duyệt Dự án Môi trường bền vững các thành phố duyên hải Việt Nam vào ngày 5/5/2017. Tại thời điểm phê duyệt, Dự án được cấp vốn từ khoản vay trị giá 37,5 triệu USD của Ngân hàng Tái thiết và Phát triển Quốc tế (IBRD) và khoản tín dụng 190,2 triệu USD của Hiệp hội Phát triển Quốc tế (IDA). Vốn đối ứng của Bên vay cho Dự án là 46 triệu USD. Tổng chi phí của Dự án là 273,7 triệu USD tại thời điểm phê duyệt, với ngày kết thúc là ngày 31/12/2022.

6. Vào ngày 30/12/2022, Dự án đã được tái cơ cấu để gia hạn ngày kết thúc đến ngày 30/6/2024. Việc tái cơ cấu cũng giảm chi phí cho Dự án và thay đổi cơ chế tài chính. Văn kiện tái cơ cấu của Ngân hàng⁴ cho biết mặc dù không có thay đổi nào về phạm vi hay hoạt động của Dự án nhưng một số công trình hạ tầng tại Thành phố Nha Trang đã bị hủy bỏ. Do đó, Vốn vay IBRD đã giảm từ 37,5 triệu USD xuống còn 34,2 triệu USD và Tín dụng IDA giảm từ 190,2 triệu USD xuống 156,4 triệu USD. Tuy nhiên, nguồn vốn đối ứng đã tăng từ 46 triệu USD lên 50 triệu USD. Tổng chi phí Dự án được điều chỉnh thành 240,6 triệu USD. Dự án đã được giải ngân 57,43% tại thời điểm nhận được Đơn yêu cầu.

7. Dự án được xác định là dự án Nhóm A và được áp dụng các chính sách bảo vệ của Ngân hàng gồm Đánh giá Môi trường (OP/BP 4.01), Môi trường sống Tự nhiên (OP/BP 4.04), Tài nguyên Văn hóa Vật thể (OP/BP 4.11) và Tái định cư Bắt buộc (OP/BP 4.12). Sau khi tái cơ cấu, phân loại Dự án không thay đổi.

8. Mục tiêu Phát triển Dự án (PDO) là “*tăng cường khả năng tiếp cận các dịch vụ vệ sinh môi trường cũng như nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty vệ sinh môi trường tại những thành phố triển khai Dự án*”.⁵ Các thành phố triển khai Dự án gồm Đồng Hới (tỉnh Quảng Bình), Quy Nhơn (tỉnh Bình Định), Phan Rang-Tháp Chàm (tỉnh Ninh Thuận) và Nha Trang (tỉnh Khánh Hòa). Theo Tài liệu thẩm định dự án (PAD), cơ quan thực hiện Dự án là Ban Quản lý Dự án (Ban QLDA) của 4 tỉnh: Quảng Bình, Bình Định, Ninh Thuận và Khánh Hòa. Đơn yêu cầu thanh tra chỉ đề cập đến NHRS tại Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ban QLDA của Dự án này là Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa (UBND tỉnh).

9. Dự án có bốn hợp phần. Hợp phần 1: Mở rộng cơ sở hạ tầng vệ sinh môi trường - hỗ trợ đầu tư vào các công trình giúp giảm lũ lụt, mạng lưới thoát và thu gom nước thải, nhà máy xử lý nước thải, vệ sinh trường học và nhà vệ sinh công cộng, quản lý chất thải rắn và hỗ trợ triển khai gồm thiết kế kỹ thuật, giám sát xây dựng, kiểm toán tài chính và quản lý môi trường và xã hội.⁶ Hợp phần 2: Cải thiện kết nối đô thị - bao gồm các tuyến cầu đường ưu tiên dọc theo kênh, cống và sông, xây mới hoặc nâng cấp các tuyến đường huyết mạch quan trọng, đường nhánh và đường dân sinh hiện có, từ đó tăng cường kết nối trong mạng lưới đường bộ của thành phố.⁷ Hợp phần 3: Bồi thường và giải phóng mặt bằng - cung cấp kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, các khu tái định cư, hỗ trợ triển khai liên quan gồm thiết kế kỹ thuật, giám sát xây

⁴ Ngân hàng Thế giới, 2022, Văn kiện đề xuất tái cơ cấu Dự án Môi trường bền vững các thành phố duyên hải Việt Nam. Báo cáo Số res53942 (“Văn kiện tái cơ cấu”). Có thể truy cập tại: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099000012312216703/pdf/P15614305ac6260d508a57016815ad02a9a.pdf> [Truy cập: 22/1/2024].

⁵ Vietnam - Coastal Cities Sustainable Environment Project (tiếng Anh) - Tài liệu thẩm định dự án (PAD). Washington, D.C.: World Bank Group, trang 6, đoạn 26. Có thể truy cập tại: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/249981494208862167/pdf/Vietnam-CCSEP-PAD-PAD2075-04182017.pdf> [Truy cập: 22/1/2024].

⁶ PAD, trang 7-8, đoạn 31.

⁷ PAD, trang 8, đoạn 33.

dựng, kiểm toán tài chính và quản lý môi trường xã hội⁸ (Vốn đối ứng của Chính phủ sẽ được sử dụng cho công tác giải phóng mặt bằng, di dời, đền bù và hỗ trợ nhà ở).⁹ Hợp phần 4: Hỗ trợ thực hiện và cải cách thể chế - hỗ trợ chương trình nâng cao năng lực cho Ban QLDA và các cơ quan liên quan.¹⁰

10. Văn kiện tái cơ cấu tháng 12/2022 của Dự án mô tả thỏa thuận giữa Ngân hàng và Bên vay về việc hủy bỏ các hợp đồng xây lắp cụ thể thuộc khoản đầu tư theo kế hoạch ban đầu. Ban điều hành cho biết quyết định hủy bỏ này đã giúp giảm diện tích đất sử dụng cho Dự án. Văn kiện tái cơ cấu cập nhật về tiến độ của NHRS.¹¹ Văn kiện chỉ ra rằng tư vấn độc lập đã được thuê để xác minh giá đất và đề xuất điều chỉnh đối với các gói bồi thường cho cơ quan chức năng tỉnh Khánh Hòa phê duyệt.¹² Văn kiện tái cơ cấu nêu rõ rằng 160 trong số 585 hộ gia đình trong danh sách tái định cư ban đầu đã được phê duyệt gói bồi thường. Ngoài ra, *“giai đoạn 1 của quá trình xây dựng khu tái định cư Ngọc Hiệp đang được tiến hành [...] và công tác giải phóng mặt bằng cho giai đoạn 2 đã được triển khai [...]”*¹³

C. Tóm tắt Đơn yêu cầu thanh tra

11. Trong chuyến kiểm tra tính hợp lệ, Ban Thanh tra đã gặp các Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án (hộ BAH) có đất bị thu hồi tại NHRS. Khu vực này nằm rải rác và có tổng diện tích là 5 ha. Ban Thanh tra cũng đã gặp các hộ BAH có đất - một khu vực tách biệt rộng 6 ha trong NHRS và thêm 2,5 ha nằm rải rác trong NHRS - đã bị thu hồi theo Dự án.

12. Đơn yêu cầu nêu ra năm cáo buộc liên quan đến quá trình tái định cư:

- i) Người yêu cầu chỉ ra rằng những hạn chế được đặt ra từ năm 2016 đối với tài sản của các hộ BAH trong NHRS khiến chủ sở hữu không thể nộp đơn xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay xây dựng, sửa chữa công trình hoặc thuê nhà ở hiện tại của họ. Theo Đơn yêu cầu, Ngân hàng đã thông báo cho Người yêu cầu vào tháng 2/2023 rằng đất của họ sẽ không bị thu hồi cho hoạt động tái định cư liên quan đến Dự án nữa. Tuy nhiên, các văn bản mà Chính quyền tỉnh ban hành lại thông báo rằng đất của họ sẽ bị thu hồi cho *“giai đoạn 2”* của dự án xây dựng khu tái định cư Ngọc Hiệp. Sự mơ hồ này khiến Người yêu cầu không chắc chắn về tình trạng đất đai của họ.
- ii) Đơn yêu cầu đưa ra cáo buộc về việc áp dụng không nhất quán các chính sách tái định cư và các cuộc tham vấn liên quan, nguyên nhân dẫn đến phương án giải quyết không công bằng với một số hộ BAH.
- iii) Đơn yêu cầu nêu rõ rằng một số người bị ảnh hưởng trong quá trình tái định cư không đồng ý với phương pháp định giá và các gói bồi thường, theo họ, giá trị các gói bồi thường thấp hơn giá trị họ đáng lẽ phải nhận được.
- iv) Đơn yêu cầu chỉ ra rằng các hộ BAH đã bị đe dọa trong quá trình tái định cư, đất đai và tài sản cũng bị cưỡng chế chiếm đoạt.
- v) Đơn yêu cầu đưa ra cáo buộc về việc một số Người yêu cầu bị loại khỏi kế hoạch tái định cư vì đã khiếu nại về Dự án.

13. **Cáo buộc về những hạn chế đối với việc sử dụng đất do quá trình tái định cư.** Đơn yêu cầu chỉ ra rằng kế hoạch tái định cư cho các hộ gia đình nằm trong *“Dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư Ngọc Hiệp”* đã áp đặt hạn chế đối với đất đai và tài sản trên toàn NHRS kể từ năm 2016. Đơn yêu cầu cáo

⁸ PAD, trang 8, đoạn 33.

⁹ PAD, trang 8, đoạn 34.

¹⁰ PAD, trang 8, đoạn 35.

¹¹ Khu tái định cư Ngọc Hiệp nằm trong Quy hoạch tỉnh của Chính phủ được xây dựng năm 2005 và có xác định khu vực phát triển đô thị. Năm 2016, 13,45 ha đất đã được khoanh định cho công tác tái định cư trên địa bàn. Xem Phần hồi của Ban điều hành, trang 6, đoạn 14.

¹² Văn kiện tái cơ cấu, tháng 12/2022, trang 7, đoạn 4.

¹³ Văn kiện tái cơ cấu, tháng 12/2022, trang 7, đoạn 4.

buộc rằng những hạn chế này có liên quan đến quá trình tái định cư của Dự án và đã khiến các hộ gia đình BAH không thể nộp đơn xin cấp giấy chứng nhận đất, xây dựng công trình mới hoặc sửa chữa hoặc cho thuê nhà ở hiện tại của họ.

14. Những Người yêu cầu có đất hoặc vật kiến trúc trên khu vực 5 ha của NHRS cho biết Ngân hàng đã thông báo cho họ vào tháng 2/2023 rằng 5 ha sẽ không bị thu hồi cho Dự án nữa. Đơn yêu cầu khẳng định Ngân hàng đã thông báo rằng họ sẽ nhận được văn bản xác nhận từ Chính quyền Tỉnh Khánh Hòa về việc khu vực này sẽ không bị thu hồi cho Dự án này hay bất kỳ Dự án nào khác. Đơn yêu cầu nêu rõ rằng điều này khiến Người yêu cầu tin rằng đất của họ sẽ không bị thu hồi “*vì bất kỳ lý do hay dự án nào trong tương lai*”

15. Đơn yêu cầu bổ sung thêm rằng vào ngày 11/5/2023, Ngân hàng đã thông báo cho Người yêu cầu rằng họ đang phối hợp với Ban QLDA và Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa để đưa ra quyết định cuối cùng trước ngày 30/6/2023 về việc xóa bỏ các hạn chế hiện tại và cho phép Người yêu cầu xây dựng hoặc sửa chữa nhà. Đơn yêu cầu cho biết, thay vì những thông tin mà Ngân hàng đã thông báo thì thông tin từ Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ngày 27/6/2023 đã nêu rõ rằng “*giai đoạn 2*” của NHRS sẽ được triển khai sau năm 2024 và sẽ sử dụng phân đất của họ. Theo Đơn yêu cầu, vì các hộ liên quan không được đảm bảo bởi Chính quyền tỉnh, rằng đất của họ sẽ không bị sử dụng, nên họ lo ngại sẽ buộc phải “*giao đất*” trong tương lai.

16. Đơn yêu cầu cho biết rằng các thông tin khác nhau từ Ngân hàng và cơ quan thực hiện Dự án về việc thu hồi đất khiến họ không chắc chắn liệu đất và hộ gia đình có bị ảnh hưởng bởi quá trình tái định cư hay không.

17. **Cáo buộc về áp dụng không nhất quán các chính sách tái định cư dẫn đến phương án giải quyết không công bằng.** Người yêu cầu cáo buộc rằng họ không nhận được thông báo rằng Chính sách tái định cư bắt buộc của Ngân hàng sẽ áp dụng cho hoạt động tái định cư liên quan đến Dự án. Đơn yêu cầu cho rằng chỉ một số trường hợp thu hồi đất được tiến hành theo Khung chính sách tái định cư của Dự án, trong các trường hợp khác thì chính quyền địa phương đã áp dụng những phương pháp khác nhau để xây dựng gói bồi thường.

18. Đơn yêu cầu cáo buộc rằng Dự án đang lấy đất của dân và “*đuổi*” các hộ BAH để có “*quỹ đất*”.¹⁴ Theo đó, việc sử dụng đất của họ để tái định cư cho những người bị ảnh hưởng bởi các dự án khác là “*vô cùng bất hợp lý*”.

19. **Cáo buộc về phương pháp định giá không phù hợp và đền bù không thỏa đáng.** Đơn yêu cầu chỉ ra rằng một số hộ BAH có tài sản bị thu hồi cho Dự án cho biết họ không đồng ý với các gói bồi thường được đưa ra vì số tiền bồi thường thu hồi đất trên địa bàn không tương xứng với giá thị trường hiện tại. Đơn yêu cầu cho rằng một số hộ gia đình không đồng ý với số tiền bồi thường vẫn bị “*ép buộc*” tuân thủ quy trình thu hồi đất. Ngoài ra, các hộ cho biết họ không có nguồn tài chính nào khác để xây nhà vì điều kiện sống vốn đã vô cùng khó khăn, tình trạng của một số hộ gia đình có bố mẹ đơn thân bị ảnh hưởng bởi việc tái định cư thậm chí còn khó khăn hơn vì họ không có nhà ở thay thế hay việc làm ổn định.

20. Đơn yêu cầu bổ sung thêm rằng một số thành viên cộng đồng đã bị từ chối cấp đất trong gói tái định cư do Chính quyền tỉnh thông báo rằng họ không đủ điều kiện để được tái định cư bằng đất. Đơn nêu rằng một số thành viên cộng đồng vẫn chưa được bồi thường. Người yêu cầu cho rằng nhiều người khác cũng đang “*gặp khó khăn*” vì số tiền bồi thường không thỏa đáng. Một thành viên trong cộng đồng vẫn đang chờ

¹⁴ Kế hoạch hành động tái định cư (RAP) của Dự án có đề cập đến “*quỹ đất*”. Xem Dự án Môi trường bền vững các thành phố duyên hải - Tiểu dự án Thành phố Nha Trang - Phương án tái định cư (Bản dự thảo cuối cùng) - Nha Trang, tháng 11/2016, trang 49, đoạn 76.

bồi thường và phải vay tiền để “*tiếp tục sống và nuôi con*”.

21. Đơn yêu cầu nêu lên thắc mắc về cơ sở để xác định giá trị đất cũng như phương pháp xác định. Đơn yêu cầu khẳng định rằng một số trường hợp đất ở được sử dụng để trồng cây lâu năm đã bị Dự án vẫn phân loại là “*đất trồng cây hàng năm*” hoặc “*đất ruộng*”, dẫn đến “*bất hợp lý*” trong việc định giá đất. Những hộ BAH có đất bị thu hồi theo Dự án đã gửi khiếu nại, bao gồm việc đất bị định giá thấp, không được bồi thường cho toàn bộ diện tích đất, số tiền bồi thường không đủ để mua đất thay thế và số tiền đã bị khấu trừ do “*phí thực thi của công an*”.

22. **Cáo buộc về việc bị đe dọa trong quá trình bồi thường.** Theo Đơn yêu cầu, Người yêu cầu lo ngại rằng đất của họ sẽ bị cưỡng chế thu hồi trong tương lai. Họ cho biết trước đây cũng có những hộ BAH bị ép giao lại đất trống. Đơn yêu cầu chỉ ra rằng một hộ BAH đã bị ép nhận bồi thường. Ngoài ra, hầu hết các hộ gia đình bị thu hồi đất đều không đồng ý với số tiền bồi thường, họ không tự nguyện giao đất mà bị cưỡng chế thu hồi.

23. Trong chuyến công tác của Ban Thanh tra, một số người bị ảnh hưởng có đất thuộc khu vực 6 ha và 2,5 ha đã nói rằng khi họ từ chối đề nghị bồi thường, các cán bộ thực hiện Dự án đã đi cùng công an đến gặp họ. Họ cảm thấy mình bị ép nhận bồi thường vì sự có mặt của công an. Họ bổ sung thêm, khi bồi thường, các cán bộ thực hiện Dự án, công an, chính quyền phường đã đến xem xét những ngôi nhà không nằm trong NHRS của họ. Họ cho rằng sự tham gia của công an dễ gây nhầm lẫn. Người yêu cầu được thông báo rằng nếu không chấp nhận số tiền bồi thường theo đề nghị thì đất vẫn sẽ bị thu hồi mà không được bồi thường. Tất cả những người trình bày với Ban Thanh tra về sự hiện diện của công an đều nói rằng họ chấp nhận bồi thường vì sợ và cảm thấy như bị ép phải ký vào thỏa thuận bồi thường. Họ nói với Ban Thanh tra rằng số tiền bồi thường ít hơn số tiền mà họ tin rằng mình được hưởng do “*phí thực thi của công an*” đã được khấu trừ vào số tiền bồi thường.

24. **Cáo buộc về việc bị loại trừ khỏi quy trình tái định cư.** Đơn yêu cầu lần hai nêu rõ rằng các hộ gia đình đã nộp đơn khiếu nại cho Ban điều hành của Ngân hàng Thế giới và Ban Thanh tra (Đơn yêu cầu đầu tiên) vào tháng 12/2022. Theo đó, “*sau khiếu nại về phương án bồi thường không công bằng trong các chính sách tái định cư, vào tháng 2/2023, dự án của Ngân hàng Thế giới đã loại những ngôi nhà [của họ] ra khỏi danh sách tái định cư*”. Do đã tích cực tham gia Dự án từ năm 2016 nên họ tin rằng việc loại phần đất của họ ra khỏi Dự án là không chính đáng.

D. Tóm tắt phản hồi của Ban điều hành

25. Theo Nghị quyết của Ban Thanh tra,¹⁵ sau khi Ban Thanh tra đăng ký Đơn yêu cầu, Ban điều hành của Ngân hàng phải đưa ra phản hồi (“Phản hồi của Ban điều hành” hay “Phản hồi”) cho những lo ngại được nêu ra trong Đơn yêu cầu trong vòng 21 ngày làm việc.¹⁶ Vào ngày 8/11/2023, Ban điều hành của Ngân hàng đã gửi Phản hồi (đính kèm trong Phụ lục 3).

26. Như đã đề cập ở trên, trong chuyến công tác, Ban Thanh tra đã gặp mặt các thành viên cộng đồng khác bị ảnh hưởng bởi Dự án. Các thành viên cộng đồng đã đưa ra các khiếu nại bổ sung và kiến nghị đưa những khiếu nại này vào Đơn yêu cầu. Ban Thanh tra đã gửi những khiếu nại này cho Ban điều hành và họ đã đồng ý sẽ phản hồi. Ngày 20/12/2023, Ban điều hành đã gửi Phụ lục kèm theo Phản hồi (đính kèm trong

¹⁵ Ngân hàng Thế giới, 2020, Ban Thanh tra của Ngân hàng Thế giới, Nghị quyết Số IBRD 2020-0004 và Nghị quyết Số IDA 2020-0003, ngày 8/9/2020 (“Nghị quyết của Ban Thanh tra” hay “Nghị quyết”), Ban Thanh tra, Có thể truy cập tại: <https://www.inspectionpanel.org/sites/default/files/documents/InspectionPanelResolution.pdf> [Truy cập: 22/1/2024].

¹⁶ Ngày 6/10/2023, Ban điều hành của Ngân hàng đã đề nghị Ban Giám đốc điều hành gia hạn gửi Phản hồi đến ngày 8/11/2023 và được chấp thuận.

Phụ lục 4). Dưới đây là tóm tắt các nội dung chính trong Phản hồi của Ban điều hành và Phụ lục.

27. Ban điều hành tuyên bố rằng họ đã xem xét kỹ lưỡng những vấn đề trong Đơn yêu cầu và tin rằng Ngân hàng đã tuân thủ các chính sách, thủ tục áp dụng cho các vấn đề đó.¹⁷ Ban điều hành không cho rằng nguyên nhân dẫn đến thiệt hại trong Đơn yêu cầu là do việc không tuân thủ chính sách của Ngân hàng, và do đó, các quyền hoặc lợi ích của Người yêu cầu không bị ảnh hưởng trực tiếp hay gặp bất lợi vì Ngân hàng không thực hiện các chính sách, thủ tục của Ngân hàng.¹⁸ Ban điều hành cho rằng quan ngại của Người yêu cầu liên quan đến khả năng thu hồi đất trong tương lai và quy trình bồi thường liên quan đến việc thu hồi đó, phần này nằm ngoài thẩm quyền Dự án tài trợ bởi NHTG.¹⁹

28. **Dự án và Khu tái định cư.** Trong Phản hồi ngày 8/11/2023, Ban điều hành đã cung cấp thông tin cơ bản và quá trình sử dụng đất tại NHRS. Ban điều hành tuyên bố rằng “*Quy hoạch tổng thể của Chính phủ*” năm 2005²⁰ cho khu Ngọc Hiệp xác định khu này sẽ được sử dụng để phát triển đô thị và khoanh định 13,45 ha để tái định cư.²¹ Phản hồi nêu rõ rằng Quy hoạch tổng thể đã được cập nhật vào năm 2016 để làm rõ mục đích sử dụng.²² Theo Ban điều hành, chính quyền tỉnh đã thu hồi 13,45 ha đất từ năm 2016 đến năm 2021, thu hồi và giải phóng mặt bằng 6 ha vào năm 2018 và 2,5 ha vào năm 2021.²³ Ban điều hành cho biết Chính phủ đã phân các lô đất tái định cư trong NHRS cho các hộ gia đình phải di dời do các công trình xây lắp của Dự án.²⁴ Theo Phản hồi của Ban điều hành, diện tích dự kiến cho mục đích tái định cư trong NHRS liên quan đến Dự án là 13,45 ha, bao gồm cả khu vực 5 ha chưa thu hồi.²⁵

29. **Công tác tái cơ cấu Dự án vào tháng 12/2022.** Ban điều hành giải thích rằng sự chậm trễ trong hai hợp đồng mà cuối cùng đã bị hủy là nguyên nhân dẫn đến tái cơ cấu, gia hạn ngày kết thúc Dự án và giảm quy mô đầu tư.²⁶ Theo Ban điều hành, “*thay đổi về quy mô Dự án là lý do của việc ngừng thu hồi khu vực 5 ha [héc ta]*”²⁷ Ban điều hành cho rằng các hộ gia đình trong khu vực 5 ha của NHRS hiện nằm ngoài phạm vi Dự án hỗ trợ bởi NHTG và “*Chính sách của NHTG không áp dụng cho việc thu hồi những phần đất*

¹⁷ Phản hồi của Ban điều hành, trang 15, đoạn 44.

¹⁸ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang vi, đoạn viii.

¹⁹ Phản hồi của Ban điều hành, trang 15, đoạn 45.

²⁰ Phản hồi của Ban điều hành, trang 12, đoạn 28.

²¹ Phản hồi của Ban điều hành, trang 5, đoạn 12, và trang 6, đoạn 14.

²² Phản hồi của Ban điều hành, trang 5, đoạn 12.

²³ Phản hồi của Ban điều hành, trang 6, đoạn 14, và trang 7, đoạn 18.

²⁴ Phản hồi của Ban điều hành, trang 6, đoạn 15, và trang 7, đoạn 17.

²⁵ NHRS bao gồm 6 ha đất được thu hồi và giải phóng mặt bằng vào năm 2018, 2,6 ha đất được thu hồi và giải phóng mặt bằng vào năm 2021 và 4,83 ha đất đến nay vẫn chưa được thu hồi. Ban điều hành gọi khu vực 2,6 ha là 2,5 ha và khu vực 4,83 ha là 5 ha để dễ đọc hơn.

²⁶ Phản hồi của Ban điều hành, trang 3, đoạn 11 và trang 20.

²⁷ Phản hồi của Ban điều hành, trang 14, đoạn 39.

²⁸ Phản hồi của Ban điều hành, trang 11, đoạn 26.

²⁹ Phản hồi của Ban điều hành, trang 20.

không cần cho Dự án”²⁸ Ban điều hành bổ sung thêm rằng “RPF/RAP không được áp dụng và RAP đã được sửa đổi tương ứng”.²⁹

30. **Hạn chế sử dụng đất trong NHRS.** Ban điều hành khẳng định rằng Dự án không làm thay đổi quyền sử dụng đất và không hỗ trợ thực hiện bất kỳ hạn chế nào. Ban điều hành cũng khẳng định rằng Quy hoạch tổng thể và thông báo thu hồi đất của Chính phủ cho NHRS đã đưa ra những hạn chế đối với khả năng sử dụng đất của Người yêu cầu như đã nêu trong Đơn yêu cầu.³⁰ Ban điều hành nhận thấy rằng kể từ năm 1994, các lô đất trong phần diện tích sau này trở thành khu vực 8,5 ha đã được đổi chủ thông qua một loạt giao dịch đất đai, chủ yếu là không chính thức, cho đến thời điểm bắt đầu thu hồi đất vào năm 2016.³¹ Ban điều hành “hiếu và thừa nhận hoàn cảnh hiện nay của Người yêu cầu”, nhưng khẳng định rằng những khiếu nại của Người yêu cầu “chỉ có thể được giải quyết bởi các cơ quan chính phủ có liên quan”³²

31. **Áp dụng chính sách tái định cư.** Ban điều hành cho biết RAP, được xây dựng vào năm 2016, bao gồm các phương án bồi thường đất đổi đất và bồi thường bằng tiền. Do quỹ đất có hạn nên kế hoạch đưa ra tiêu chí lựa chọn cho phương án bồi thường đất đổi đất.³³ Ban điều hành cho biết “việc bốc thăm (quy trình phân lô) đề cập trong Đơn yêu cầu được chính quyền địa phương tiến hành vào ngày 5/1/2018 để phân lô tái định cư tại chỗ cho các hộ dân đủ điều kiện trên khu vực 5 ha. Tuy nhiên, do toàn bộ gói bồi thường cho khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp đều bị rút lại nên kết quả bốc thăm không còn giá trị pháp lý và phù hợp”³⁴

32. Theo Ban điều hành, một số người bị ảnh hưởng ở các khu vực 6 ha và 2,5 ha đã nêu lên thực tế rằng họ không nhận được đất thay thế dưới dạng lô tái định cư tại chỗ trong NHRS. Ban điều hành cho rằng không có hộ nào sống trên đất, do đó, họ không được hưởng lô đất thay thế. Ban điều hành chỉ ra rằng mặc dù Chính sách của NHTG không yêu cầu cấp đất thay thế, “cân ưu tiên các chiến lược tái định cư bằng đất cho những hộ bị di dời có sinh kế dựa vào đất”, các hộ trên không thuộc trường hợp này.³⁵

33. **Định giá, bồi thường và thu hồi đất.** Ban điều hành nêu rõ rằng việc tính toán bồi thường phải tuân theo RAP của Dự án. Sau khi xác định tính đủ điều kiện và quyền lợi của từng hộ gia đình bị ảnh hưởng, chính quyền Thành phố đã tính toán mức bồi thường cho từng loại tài sản bị ảnh hưởng bằng cách nhân diện tích với chi phí thay thế, sau đó cộng thêm trợ cấp/hỗ trợ tài chính mà hộ được hưởng. Theo Ban điều hành, công thức tính toán bồi thường là “*kinh phí bồi thường = (diện tích đất bị ảnh hưởng) x (chi phí thay thế) + (tài sản không phải là đất bị ảnh hưởng) x (chi phí thay thế) + (hỗ trợ tài chính liên quan)*”.³⁶

34. Ban điều hành bổ sung thêm, để đảm bảo việc bồi thường được tính toán theo nguyên tắc chi phí thay thế, NHTG đã thuê một công ty định giá đất độc lập để tiến hành khảo sát chi phí thay thế cho khu vực

³⁰ Phản hồi của Ban điều hành, trang 13, đoạn 34.

³¹ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 1-2, đoạn 4.

³² Phản hồi của Ban điều hành, trang 11, đoạn 23.

³³ Phản hồi của Ban điều hành, trang 14, đoạn 41.

³⁴ Phản hồi của Ban điều hành, trang 18.

³⁵ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 9, đoạn 25.

³⁶ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 5, đoạn 9.

này. Kết luận của cuộc khảo sát độc lập là mức giá đề xuất trong các gói đền bù phù hợp với giá “*thực tế*” trên thị trường đất đai tại địa phương, được tính toán bằng hai phương pháp khác nhau đã được NHTG thông qua: (i) phương pháp so sánh trực tiếp - đối với những phần có ít nhất ba giao dịch được ghi nhận gần đây cho một khu vực và loại đất cụ thể; và (ii) phương pháp dựa trên hệ số - đối với những khu vực có ít giao dịch đất thành công trên thị trường và không có đầu giá đất trong khu vực Dự án.³⁷

35. *Về các hộ gia đình tại khu vực 5 ha.* Về phương pháp định giá và các gói bồi thường, Ban điều hành cho biết Đơn yêu cầu đề cập đến những thảo luận ban đầu về các dự thảo gói bồi thường vào thời điểm Dự án vẫn đang cân nhắc thu hồi khu vực 5 ha - trước khi tái cơ cấu Dự án (vào ngày 30/12/2022). NHTG đã xem xét các dự thảo gói bồi thường.

36. Ban điều hành lưu ý, kết quả rà soát chỉ ra rằng “*một số gói bồi thường đang sử dụng những hệ số cho các lô đất tại khu tái định cư Ngọc Hiệp không tuân thủ RAP và cần chỉnh sửa*”.³⁸ Ban điều hành giải thích rằng “*ting áp dụng một hệ số cho những người không được hưởng bồi thường đất đổi đất để mua được lô đất trong khu tái định cư- việc này làm tăng giá mua lô đất. Mặc dù địa phương đã có quy định này, RAP vẫn yêu cầu áp dụng chi phí thay thế cho tất cả đất và công trình bị thu hồi*”³⁹ NHTG xác định rằng các gói bồi thường này sử dụng những hệ số cho các lô đất tại NHRS không tuân thủ RAP, yêu cầu phải tuân thủ nguyên tắc chi phí thay thế.⁴⁰ Theo Ban điều hành, quyết định mới về việc thay đổi các hệ số cho phù hợp với RAP đã được Chính quyền tỉnh phê duyệt.⁴¹

37. Sau quá trình tái cơ cấu, Ban điều hành cho biết, vào ngày 17/2/2023, Chính quyền tỉnh đã ban hành thông báo tới các hộ gia đình trên khu vực 5 ha về việc dừng thu hồi đất trên khu vực này và thông báo rằng quyết định chính thức sẽ sớm được ban hành.⁴² Ban điều hành có đề cập rằng NHTG đã thực hiện một số biện pháp để kêu gọi Chính quyền tỉnh ban hành quyết định chính thức một cách kịp thời và minh bạch. Theo đó, thời hạn đã thống nhất là ngày 30/6/2023. Ban điều hành chỉ ra rằng quyết định chính thức đầu tiên về việc ngừng thu hồi đất cho Dự án đã được ban hành vào ngày 18/7/2023. Ban điều hành cho biết rằng chính quyền đã chính thức thu hồi các gói bồi thường dành cho hộ BAH trên khu vực 5 ha của NHRS vào cuối tháng 8/2023.⁴³ Liên quan đến mối lo ngại của Người yêu cầu về “*giai đoạn 2*” của quyết định thu hồi đất do Tỉnh chủ trì sau năm 2024, Ban điều hành tuyên bố rằng “*NHTG không có thẩm quyền đối với việc sử dụng khu vực 5 ha trong tương lai*”⁴⁴

38. *Về các hộ gia đình trên khu vực 6 ha và 2,5 ha.* Ban điều hành bổ sung trong Phụ lục Phản hồi ngày 20/12/2023 rằng những quan ngại bổ sung có liên quan đến khu vực 6 ha và 2,5 ha trong NHRS nơi đã tiến

³⁷ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 5, đoạn 10.

³⁸ Phản hồi của Ban điều hành, trang 18.

³⁹ Phản hồi của Ban điều hành, chú thích, trang 18.

⁴⁰ Phản hồi của Ban điều hành, trang 18.

⁴¹ Phản hồi của Ban điều hành, trang 18.

⁴² Phản hồi của Ban điều hành, trang 29-30.

⁴³ Phản hồi của Ban điều hành, trang 14, đoạn 37

⁴⁴ Phản hồi của Ban điều hành, trang 25.

⁴⁵ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang v, đoạn i. Các hộ bị di dời do các công trình hạ tầng hỗ trợ bởi Dự án ở các khu vực khác của Thành phố Nha Trang sẽ được di dời đến khu vực này.

hành thu hồi đất.⁴⁵ Ban điều hành cho biết đã xem xét tất cả 222 gói bồi thường của từng hộ gia đình bị ảnh hưởng trên khu vực 6 ha và 2,5 ha bị thu hồi, bản đồ địa chính cũng như biên bản tham vấn và thanh toán tiền bồi thường. Sau khi xem xét, Ban điều hành nhận thấy những quan ngại của Người yêu cầu là không có căn cứ.⁴⁶ Ban điều hành tuyên bố rằng không có hộ BAH nào phải di dời khỏi khu vực 6 ha và 2,5 ha vì họ không sống trên đất bị thu hồi.⁴⁷ Theo Phụ lục, tại thời điểm thu hồi đất, toàn bộ khu vực 6 ha và 2,5 ha bao gồm đất nông nghiệp, nghĩa trang và đất công khác. Ban điều hành cho biết 85% diện tích trên khu vực 6 ha và 2,5 ha là đất trồng, 15% còn lại trồng một số cây ăn quả và hoa màu (rau) để sử dụng riêng.⁴⁸

39. Ban điều hành cho rằng phần lớn quan ngại về việc bồi thường đất không đủ là do nỗi bức xúc của người khiếu nại vì không thu được lợi nhuận như dự kiến từ việc đầu cơ chuyển đất nông nghiệp sang đất ở, loại đất có giá trị cao hơn đáng kể. Ban điều hành cho biết thêm rằng khiếu nại về việc tiền bồi thường không đủ để mua đất thay thế là không chính xác vì đất bị thu hồi là đất nông nghiệp và loại đất thay thế theo quy định cũng sẽ là đất nông nghiệp. Ban điều hành nhấn mạnh rằng những kỳ vọng không được đáp ứng không gây tổn hại theo Nghị quyết của Ban Thanh tra.⁴⁹ Ban điều hành nêu rõ chính sách của NHTG yêu cầu bồi thường theo giá trị thay thế tại thời điểm thu hồi đất; không yêu cầu xem xét giá đất đã trả để mua đất trước đó hay bồi thường cho các khoản lợi nhuận đầu cơ chưa thực hiện.⁵⁰

40. Phụ lục của Ban điều hành nêu rõ rằng công tác kiểm tra lại vào tháng 2 và tháng 6/2023 đã xem xét tất cả 222 gói bồi thường cho các hộ gia đình trên khu vực 6 ha và 2,5 ha của NHRS.⁵¹ Quá trình thẩm định kết luận rằng hầu hết các gói bồi thường đều tuân thủ yêu cầu chính sách của NHTG, ngoại trừ 19 hộ gia đình. Ban điều hành xác nhận rằng NHTG đã gửi 19 trường hợp không tuân thủ cho Ban QLDA vào tháng 6/2023 để điều chỉnh cho phù hợp.⁵²

41. 18 trong tổng số 19 trường hợp không tuân thủ mà NHTG xác định đã được bồi thường một phần đất bị ảnh hưởng với định giá thấp hơn.⁵³ Theo Ban điều hành, 18 trường hợp này đã nhận tiền bồi thường theo luật quốc gia, theo đó, áp dụng mức giá thấp hơn đối với đất có diện tích lớn hơn 750 mét vuông, quy định này không phù hợp với RAP. Do đó, gói bồi thường cho các hộ gia đình này đã được điều chỉnh và các khoản thanh toán bổ sung phát sinh đang được xử lý.⁵⁴

42. Trường hợp thứ 19 là hộ dễ bị tổn thương được đề cập trong Đơn yêu cầu.⁵⁵ Phụ lục cho biết hộ gia đình này gồm một mẹ đơn thân có con gái bị khuyết tật, hộ gia đình này đã nhận tiền bồi thường cho mảnh đất nông nghiệp bị thu hồi vào tháng 3/2021. Tuy nhiên, kết quả từ việc kiểm tra lại cho thấy hộ gia đình

⁴⁶ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang v, đoạn iii.

⁴⁷ Phản hồi của Ban điều hành, trang 6, đoạn 16.

⁴⁸ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 2, đoạn 5.

⁴⁹ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang v, đoạn iv.

⁵⁰ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 7, đoạn 20.

⁵¹ Phản hồi của Ban điều hành, trang 7, đoạn 18, và Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 3, đoạn 7.

⁵² Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 3, đoạn 7.

⁵³ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 3-4, đoạn 7.

⁵⁴ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 8-9, đoạn 24

⁵⁵ Phản hồi của Ban điều hành, trang 14, đoạn 40.

này đủ điều kiện để được hưởng một khoản trợ cấp tài chính đặc biệt vì là hộ dễ bị tổn thương, chính quyền tỉnh đã phê duyệt khoản hỗ trợ bổ sung vào tháng 10/2023 và thông báo cho hộ gia đình. Phụ lục cho biết hộ gia đình đã từ chối nhận khoản này, thay vào đó, họ kiên quyết muốn nhận lô đất tái định cư. Ban điều hành bổ sung rằng theo RAP, do hộ này không sinh sống tại khu đất đó và khu đất đó là đất nông nghiệp không có nhà ở nên họ chỉ được bồi thường bằng tiền.⁵⁶ Ban điều hành cũng cho biết thêm rằng nếu hộ gia đình tiếp tục từ chối khoản trợ cấp tài chính đặc biệt thì khoản này sẽ được chuyển vào một tài khoản ủy thác.⁵⁷

43. Ban điều hành cho biết đã xem xét những trường hợp mà Người yêu cầu nói rằng họ chỉ được bồi thường một phần tài sản. Theo Ban điều hành, sau khi xem xét, kết quả cho thấy những lô đất này có bao gồm các phần đất công không thuộc sở hữu hợp pháp của Người yêu cầu nên không được bồi thường.⁵⁸

44. Phụ lục của Ban điều hành nêu rõ rằng 6 hộ gia đình trên khu vực 6 ha và 2,5 ha đã từ chối đề xuất bồi thường và bị cưỡng chế thu hồi đất vào tháng 3/2021. Ngoài ra, việc cưỡng chế thu hồi đất tuân thủ quy trình hợp pháp theo luật quốc gia, nhất quán với RAP của Dự án, bao gồm gửi đầy đủ thông báo trước và cơ hội để gửi khiếu nại. Ban điều hành chỉ ra rằng vì không có người sống trên phần đất bị thu hồi nên đã không diễn ra hoạt động trục xuất. Ban điều hành bổ sung rằng số tiền bồi thường cho 6 hộ gia đình đã được gửi vào tài khoản ủy thác giữ. Tháng 11/2023, một trong những hộ này đã yêu cầu được nhận lại khoản bồi thường và đã được thanh toán, số tiền bồi thường cho 5 hộ còn lại vẫn đang chờ các hộ đến nhận.⁵⁹

45. Ban điều hành khẳng định thông tin của Người yêu cầu về việc một số hộ BAH được bồi thường 1 triệu đồng/m² là không chính xác. Ban điều hành đã xem xét tất cả các gói bồi thường trên khu vực 6 ha cũng như 2,5 ha và có thể xác nhận rằng tất cả đều được bồi thường ở mức tối đa là 400.000 đồng/m².⁶⁰

46. Ban điều hành bổ sung thêm rằng Bên vay đã thuê Tư vấn giám sát độc lập (TVGSĐL) để đánh giá sau bồi thường về công tác thu hồi đất trên khu vực 6 ha và 2,5 ha tại NHRS. Theo Ban điều hành, báo cáo đánh giá sau bồi thường của TVGSĐL đã xác định rằng “*không có hộ BAH nào tham gia đánh giá lâm vào hoàn cảnh khó khăn hơn do quá trình thu hồi đất*”⁶¹ và xác nhận các gói bồi thường đều tuân thủ RAP, phù hợp với báo cáo đánh giá tuân thủ của chính NHTG. Đánh giá sau bồi thường cũng nêu rõ rằng các hoạt động tham vấn, công khai thông tin và xử lý khiếu nại đã tuân thủ RAP.⁶²

47. **Cáo buộc về sự tham gia của công an trong quá trình thu hồi đất.** Theo Ban điều hành, pháp luật quy định phải có sự có mặt của công an khi cưỡng chế thu hồi đất và khi chi trả khoản bồi thường bằng tiền.⁶³ Ban điều hành cũng bổ sung rằng đối với quy trình cưỡng chế thu hồi đất trên khu vực 6 ha và 2,5 ha, công an đã có mặt để hỗ trợ các cán bộ nhà nước và đảm bảo an toàn cho tất cả các bên liên quan, vì các cán bộ

⁵⁶ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 4, đoạn 7, chú thích 3.

⁵⁷ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 4, đoạn 7.

⁵⁸ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 8, đoạn 23.

⁵⁹ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 3, đoạn 6.

⁶⁰ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 8, đoạn 22.

⁶¹ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 4-5, đoạn 8.

⁶² Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 4, đoạn 8.

⁶³ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 10, đoạn 30.

⁶⁴ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 10, đoạn 31-32.

nhà nước phải mang theo một lượng lớn tiền mặt để thanh toán bồi thường.⁶⁴ Theo Ban điều hành, việc các hộ BAH bị “ép nhận bồi thường” là không có cơ sở, vì tại thời điểm đó không còn áp dụng đàm phán khi bồi thường, Nhà nước đã tiến đến giai đoạn cưỡng chế thu hồi đất, và các khoản bồi thường mà một số hộ BAH từ chối sẽ được gửi vào tài khoản ủy thác giữ.⁶⁵ Ban điều hành cho biết quy trình cưỡng chế thu hồi đất không cần có sự chấp thuận của các hộ BAH về việc thu hồi hay mức giá mà chính phủ đưa ra.⁶⁶

48. Ban điều hành khẳng định việc “khấu trừ” tiền bồi thường do “sự có mặt của công an” mà Người yêu cầu đưa ra là một hiểu lầm hoặc viển vông không đúng. Ban điều hành cho biết RAP của Dự án có thưởng thêm một khoản khuyến khích (10% giá trị bồi thường), ngoài khoản bồi thường mà tất cả các hộ BAH được nhận, cho các hộ di dời khỏi phần đất bị ảnh hưởng trong vòng 20 ngày kể từ ngày nhận tiền bồi thường, và trợ cấp bổ sung 3 triệu đồng nếu đất được bàn giao ngay trong ngày nhận tiền bồi thường. Theo Phụ lục của Ban điều hành, mục đích của khoản tiền thưởng là tạo động lực tài chính để đẩy nhanh quy trình thu hồi đất. Quá thời hạn 20 ngày, các hộ gia đình sẽ không nhận được khoản thưởng khuyến khích, nhưng vẫn được bồi thường đầy đủ.⁶⁷

49. **Việc loại trừ khỏi quy trình tái định cư.** Ban điều hành nêu rõ rằng việc loại khu vực 5 ha ra khỏi phạm vi thu hồi đất không phải là động thái để phản hồi những khiếu nại của các thành viên cộng đồng.⁶⁸ Theo đó, “*thay đổi về quy mô Dự án là lý do của việc ngừng thu hồi khu vực 5 ha cho Dự án*”⁶⁹ Như vậy, việc loại trừ là do tái cơ cấu Dự án, “*liên quan đến việc hủy hai hợp đồng vì lý do kỹ thuật*”.⁷⁰

E. Quy trình xác định tính đủ điều kiện của Ban Thanh tra

50. Quy trình xác định tính đủ điều kiện của Ban Thanh tra được tiến hành dựa trên nội dung Đơn yêu cầu, Phản hồi của Ban điều hành, bằng chứng, thông tin thu được qua các cuộc trao đổi và thảo luận với các bên liên quan khác nhau cũng như qua chuyên công tác tới Việt Nam của Ban Thanh tra.

51. Để thu thập thông tin cho quy trình xác định tính đủ điều kiện, từ ngày 14 đến ngày 21/11/2023, nhóm công tác của Ban Thanh tra gồm Thành viên của Ban (kiêm thanh tra chính của vụ việc) Ibrahim Pam, Cán bộ điều hành cấp cao Serge Selwan và Nhà phân tích nghiên cứu Rupes Kumar Dalai đã đến Việt Nam. Cán bộ điều tra Ayako Kubodera tham gia Nhóm công tác vào ngày 17/11/2023. Chuyên gia môi trường cao cấp Richard Wyness phụ trách rà soát tài liệu của Dự án.

52. Trong chuyến công tác, Nhóm đã gặp gỡ nhiều bên liên quan bao gồm các quan chức tại Hà Nội thuộc Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và Môi trường, các chuyên gia tư vấn của Dự án cũng như đội ngũ cán bộ của Ngân hàng Thế giới. Tại Thành phố Nha Trang, Nhóm công tác đã gặp mặt các quan chức thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh (PPC) Khánh Hòa, Hội đồng bồi thường, Ủy ban nhân dân phường Ngọc Hiệp và tư vấn giám sát. Nhóm công tác đã dành hơn hai ngày để gặp mặt Người yêu cầu và các thành viên

⁶⁵ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 10, đoạn 33.

⁶⁶ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 10, đoạn 34.

⁶⁷ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 10, đoạn 28-29

⁶⁸ Phản hồi của Ban điều hành, trang 14, đoạn 39.

⁶⁹ Phản hồi của Ban điều hành, trang 14, đoạn 39.

⁷⁰ Phản hồi của Ban điều hành, trang 3, đoạn 11.

cộng đồng bị ảnh hưởng khác tại Khu tái định cư Ngọc Hiệp.

53. Ban Thanh tra muốn gửi lời cảm ơn tới tất cả các bên vì đã dành thời gian để xem xét báo cáo, cung cấp thông tin có giá trị và chia sẻ quan điểm một cách cởi mở, đồng thời cũng gửi lời cảm ơn sâu sắc tới Chính phủ Việt Nam vì đã hợp tác và hỗ trợ tích cực. Xin gửi lời cảm ơn đặc biệt tới nhân viên Văn phòng Quốc gia của Ngân hàng Thế giới tại Hà Nội vì sự hỗ trợ trong công tác tổ chức chuẩn bị cho chuyến công tác của Nhóm. Ban Thanh tra cũng cảm ơn Người yêu cầu vì đã cung cấp thông tin và phối hợp cả trước và trong chuyến công tác.

54. Các phần sau đây là quyết định của Ban Thanh tra đối với tính đủ điều kiện về mặt kỹ thuật của Đơn yêu cầu xét theo các tiêu chí được nêu trong Nghị quyết của Ban Thanh tra (tiểu mục E.1), quan sát về các yếu tố khác (tiểu mục E.2) và đánh giá của Ban Thanh tra (tiểu mục E.3) nhằm hỗ trợ kiến nghị của cơ quan.⁷¹

E.1. Xác định tính đủ điều kiện về mặt kỹ thuật

55. Ban Thanh tra đồng ý rằng, Người yêu cầu đáp ứng tất cả sáu tiêu chí hợp lệ kỹ thuật trong Nghị quyết của Ban Thanh tra, như được mô tả bên dưới. Ban Thanh tra lưu ý rằng xác nhận đủ điều kiện về mặt kỹ thuật là tổng hợp các dữ kiện có căn cứ, tập trung chủ yếu vào nội dung Đơn yêu cầu của Người yêu cầu chứ không phải bản đánh giá về giá trị hay nội dung của các khiếu nại được đưa ra.

- Tiêu chí (a): *“Bên bị ảnh hưởng bao gồm hai hay nhiều người có chung mối quan tâm hoặc quan ngại và đang cư trú trên diện tích quy hoạch của bên vay”* Đơn yêu cầu là của các thành viên cộng đồng tại Thành phố Nha Trang, Việt Nam, đang sở hữu hoặc từng sở hữu đất tại NHRS. Trong chuyến công tác đến Việt Nam, Ban Thanh tra đã có cơ hội gặp mặt Người yêu cầu. Ban Thanh tra lưu ý rằng những Người yêu cầu đều có chung mối quan tâm và quan ngại liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản của hộ gia đình. Ban Thanh tra xác định rằng tiêu chí này được đáp ứng.
- Tiêu chí (b): *“Người yêu cầu khẳng định rằng thực chất NHTG đã vi phạm nghiêm trọng các chính sách và quy trình hoạt động, điều này đã hoặc có khả năng gây bất lợi đáng kể đối với Người yêu cầu”* Ban Thanh tra lưu ý rằng các cáo buộc trong Đơn yêu cầu khẳng định rằng hành vi vi phạm các quy định trong chính sách và quy trình hoạt động của NHTG có thể gây bất lợi đáng kể đối với Người yêu cầu. Đơn yêu cầu nêu lên quan ngại về quy trình tái định cư bắt buộc của Dự án và không đồng ý với phương pháp định giá cũng như các gói bồi thường. Ngoài ra, Đơn yêu cầu còn đưa ra cáo buộc về tình trạng thiếu nhất quán trong áp dụng các chính sách tái định cư và trong các thông tin liên quan, dẫn đến sự mơ hồ cho người dân. Người yêu cầu cáo buộc rằng họ không được cung cấp đầy đủ thông tin về chính sách áp dụng cho quy trình tái định cư, bao gồm cả phương án bồi thường đất đổi đất. Bên cạnh đó, Đơn yêu cầu khẳng định rằng một số Người yêu cầu bị loại khỏi kế hoạch tái định cư vì đã khiếu nại về một số khía cạnh của Dự án. Một số Người yêu cầu cho biết đã bị đe dọa, bị ép phải nhận bồi thường và ký các thỏa thuận bồi thường. Ban Thanh tra xác định rằng tiêu chí này được đáp ứng.
- Tiêu chí (c): *“Đơn yêu cầu khẳng định đã nêu lên vấn đề chính với Ban điều hành và, theo Người yêu cầu, Ban điều hành đã không xử lý một cách thỏa đáng cho thấy việc tuân thủ hoặc việc đang thực hiện các bước để tuân thủ các chính sách và quy trình của NHTG”*. Ban Thanh tra đã nhận được thư trao đổi đề cập rằng Ban điều hành của NHTG đã nắm được mối quan ngại trong Đơn yêu cầu trước khi gửi đơn này cho Ban Thanh tra. Người yêu cầu bày tỏ rằng họ không hài lòng với cách mà NHTG giải quyết những mối lo ngại này. Ban Thanh tra xác định tiêu chí này được đáp ứng.
- Tiêu chí (d): *“Vấn đề không liên quan đến công tác đầu thầu”*. Các cáo buộc trong Đơn yêu cầu

⁷¹ Nghị quyết, đoạn 13-15 và 29.

không đề cập đến quy trình đấu thầu. Ban Thanh tra xác định rằng tiêu chí này được đáp ứng.

- Tiêu chí (e): “*Vấn đề nêu lên trong đơn là về các dự án được Ban Giám đốc điều hành phê duyệt trước ngày ban hành Nghị quyết này [ngày 8/9/2020], khoản vay liên quan chưa được thanh toán hoặc giải ngân phần lớn, hoặc về các dự án được Ban Giám đốc điều hành phê duyệt vào hoặc sau ngày ban hành Nghị quyết này, và chưa quá thời hạn 15 tháng kể từ ngày khoản vay liên quan đã được thanh toán*”. Tại thời điểm nhận được Đơn yêu cầu, Dự án chưa kết thúc và mức giải ngân là 57,43%. Do đó, Ban Thanh tra xác định rằng tiêu chí này được đáp ứng.
- Tiêu chí (f): “*Ban Thanh tra chưa từng đưa ra kiến nghị về vấn đề này hoặc, nếu có, Đơn yêu cầu phải khẳng định rằng có bằng chứng hoặc tình tiết mới so với thời điểm gửi Đơn yêu cầu trước đó*”. Ban Thanh tra xác định tiêu chí này được đáp ứng vì họ chưa từng đưa ra bất kỳ kiến nghị nào về các vấn đề được nêu trong Đơn yêu cầu.

E.2. Quan sát liên quan đến kiến nghị của Ban Thanh tra

56. Trong quá trình kiến nghị với Ban Giám đốc điều hành, đồng thời nhất quán với Quy trình hoạt động,⁷² Ban Thanh tra cần xem xét liệu:

- có mối liên hệ nhân quả, hợp lý giữa thiệt hại được nêu trong Đơn yêu cầu và Dự án,
- thiệt hại bị cáo buộc và khả năng Ngân hàng không tuân thủ các chính sách và quy trình hoạt động của mình có thể mang tính chất nghiêm trọng, và
- Ban Điều hành đã giải quyết vấn đề một cách thích hợp theo Phản hồi của Ban Điều hành hoặc đã thừa nhận việc không tuân thủ và đưa ra tuyên bố về các hành động khắc phục nhằm giải quyết mối lo ngại của Người yêu cầu.

57. Trong phần sau, Ban Thanh tra đưa ra những quan sát sơ bộ về thiệt hại bị cáo buộc và việc tuân thủ, lưu ý rằng khi làm như vậy ở giai đoạn này trong quy trình của Ban Thanh tra, Ban Thanh tra không đưa ra đánh giá dứt khoát về việc tuân thủ của Ngân hàng với các chính sách và thủ tục của Ngân hàng hoặc bất kỳ ảnh hưởng nghiêm trọng bất lợi nào mà việc này có thể đã gây ra.

58. **Dự án và Khu tái định cư Ngọc Hiệp.** Trong chuyến công tác của mình, Ban Thanh tra đã yêu cầu làm rõ Quy hoạch tổng thể của tỉnh. Các Bộ ở Hà Nội đã thông báo với Ban Thanh tra rằng việc lập quy hoạch tổng thể phát triển đô thị là đặc quyền của chính quyền cấp tỉnh và có thẩm quyền xác định nhu cầu phát triển thành phố. Ban QLDA thông báo với Ban Thanh tra rằng Quy hoạch tổng thể ở Nha Trang đã xác định diện tích 35 ha để phát triển đô thị và đã áp dụng các hạn chế đối với bất kỳ công trình nào ở đó. Họ nói thêm rằng vào tháng 5/2016, chính quyền tỉnh Khánh Hòa đã khoanh vùng 14,4 ha làm Khu tái định cư Ngọc Hiệp (NHRS) để đáp ứng nhu cầu tái định cư của các dự án khác nhau. Theo Ban QLDA, vào tháng 8/2016, UBND tỉnh Khánh Hòa đã phê duyệt giảm diện tích NHRS từ 14,4 xuống 13,45 ha.

59. Cán bộ Ngân hàng đã thông báo với Ban Thanh tra rằng Quy hoạch tổng thể đã được chính quyền tỉnh chuẩn bị từ nhiều năm trước khi thực hiện Dự án. Ban Điều hành cũng thông báo với Ban Thanh tra rằng họ không cung cấp thông tin đầu vào cho việc xây dựng Quy hoạch tổng thể hoặc cập nhật Quy hoạch tổng thể vào năm 2016, trong đó bao gồm việc phân bổ 13,45 ha cho mục đích tái định cư trong NHRS. Tại thời điểm phê duyệt Dự án (ngày 5/5/2017), tất cả 13,45 ha sẽ được thu hồi cho nhu cầu tái định cư liên quan đến Dự án theo RAP của Dự án. Ban Điều hành đã thông báo với Ban Thanh tra rằng sau khi tái cơ cấu Dự án vào tháng 12/2022, diện tích đất cần thiết cho tái định cư liên quan đến Dự án đã giảm do hai hợp đồng Dự

⁷² Quy trình hoạt động của Ban Thanh tra, 2020, trang 17-18, đoạn 48. Có thể truy cập tại: <https://www.inspectionpanel.org/sites/default/files/documents/IPN%20Operating%20Procedures-1%20December%202022.pdf> [Truy cập: 22/1/2024].

án bị hủy bỏ. Ban Điều hành đề cập rằng việc hủy bỏ hai hợp đồng này không ảnh hưởng đến việc đạt được các Mục tiêu Phát triển của Dự án.

60. Trong chuyến công tác của mình, Ban Thanh tra đã gặp công ty tư vấn phụ trách chuẩn bị RPF và RAP cho Dự án. Công ty đã thông báo với Ban Thanh tra rằng, tại thời điểm thiết kế Dự án, không thể xác định chính xác nhu cầu về đất dành cho tái định cư liên quan đến Dự án. Theo công ty, NHRS có sức chứa từ 600 đến 700 lô đất và trong quá trình chuẩn bị RAP, Dự án ước tính cần 400 lô để phục vụ tái định cư. Việc tái cơ cấu Dự án vào tháng 12/2022 đã dẫn đến giảm diện tích đất cần thiết cho tái định cư liên quan đến Dự án và số lô đất cần thiết giảm xuống còn 235. Phản hồi của Ban Điều hành nêu rõ rằng, sau khi tái cơ cấu vào tháng 12/2022, Dự án đã chính thức loại bỏ yêu cầu đối với khu vực 5 ha của NHRS chưa được thu hồi và điều này đã được phản ánh trong bản RAP cập nhật.⁷³

61. Cán bộ Ngân hàng nói với Ban Thanh tra rằng 06 ha đất đầu tiên được thu hồi trong NHRS để tái định cư những hộ BAH bị di dời do cơ sở hạ tầng liên quan đến Dự án đã được thu hồi vào năm 2018. Ban QLDA thông báo với Ban Thanh tra rằng chiến lược thu hồi đất ưu tiên đất chưa sử dụng, đặc biệt là đất trống. Ban Điều hành đã thông báo cho Ban Thanh tra rằng khu đất này được phân loại là đất nông nghiệp. Ban QLDA cũng thông báo với ban Thanh tra rằng sau khi thu hồi 6 ha, quá trình thu hồi phần còn lại của diện tích 13,45 ha vẫn tiếp tục.

62. Trong chuyến công tác của mình, Ban Thanh tra cùng với Ban QLDA đã đi khảo sát 06 ha đất đầu tiên được thu hồi cho NHRS. Ban Thanh tra lưu ý rằng khu đất rộng 06 ha đã được nâng cao hơn khoảng một mét rưỡi so với khu đất xung quanh, tạo ra một bờ kè, theo các thành viên cộng đồng, làm giảm khả năng tiếp cận khu vực xung quanh và có thể dẫn đến sự thay đổi mô hình thoát nước mặt.

63. Ban QLDA đã thông báo với Ban Thanh tra rằng đợt thu hồi đất tiếp theo cho NHRS vào năm 2021 có tổng diện tích là 2,5 ha. Theo chiến lược thu hồi đất, quá trình thu hồi tiếp tục ưu tiên đất trống và không có người ở. Sau khi tái cơ cấu làm gián đoạn quá trình tái định cư liên quan đến Dự án, ngoài 6 ha đất bị thu hồi vào năm 2018, NHRS bao gồm các lô đất bị thu hồi (2,5 ha) và các lô đất chưa thu hồi (5 ha).

64. **Những hạn chế trong việc sử dụng đất và tác động đến các hộ gia đình trong 5 ha đất chưa được thu hồi.** Ban Thanh tra lưu ý rằng theo Ban điều hành, một số mối lo ngại của Người yêu cầu liên quan đến giai đoạn mà Chính phủ dự kiến sẽ thu hồi 5 ha đất cho Dự án.⁷⁴ Theo Ban điều hành, việc tái cơ cấu Dự án đã khiến những khía cạnh này không còn phù hợp vì việc thu hồi 5 ha không còn cần thiết nữa và sẽ không diễn ra trong khuôn khổ Dự án. Ban điều hành đã nhắc lại điểm này trong cuộc họp với Ban thanh tra.

65. Các thành viên cộng đồng đã thông báo cho Ban Thanh tra rằng họ đã được thông báo về việc thu hồi đất và các hạn chế liên quan vào năm 2016. Họ cho biết đã phải chịu những tác động tiêu cực vì không được phép sửa chữa hoặc tiến hành xây dựng bổ sung do những hạn chế do quy trình tái định cư của Dự án đặt ra.

66. Trong chuyến công tác, Ban Thanh tra đã nghe lời khai từ một số thành viên cộng đồng có đất trong khu vực rộng 5 ha về những hạn chế áp đặt đối với việc quản lý các công trình của họ. Một người nói với Ban Thanh tra rằng Ban quản lý Dự án không cho phép họ sửa chữa, xây lại ngôi nhà đang xuống cấp. Ông cho biết tình trạng ngôi nhà rất kém, đến mức không thể trụ qua một mùa mưa nữa. Ông cho biết thêm rằng vào năm 2018, ông đã chuyển các con gái của mình ra khỏi nhà vì lý do an toàn. Ba người dân trong cộng đồng có nhà được cấp số nhà của chính quyền thành phố nói với Ban Thanh tra rằng chính quyền cấm họ sửa chữa và bảo trì nhà của mình. Ban Thanh tra quan sát thấy mái nhà bị dột, trần nhà bị nứt hoặc nấm mốc

⁷³ Phản hồi của Ban điều hành, trang 7, đoạn 19.

trên tường và trần nhà.

67. Trong các cuộc họp của Ban Thanh tra với các hộ gia đình tọa lạc trên các lô đất trong khu vực 5 ha chưa được thu hồi của NHRS, Ban Thanh tra được thông báo rằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (LURC) đối với đất của họ là để sử dụng cho mục đích nông nghiệp. Trong quá trình khảo sát, Ban Thanh tra đã quan sát các công trình dân cư có biển báo địa chỉ đường phố gồm số lô đất và tên đường. Các thành viên cộng đồng nói với Ban Thanh tra rằng nhà của họ được công nhận hợp pháp và chính quyền phường đã đặt biển báo cách đây vài năm. Họ nói với Ban Thanh tra rằng các biển báo thể hiện sự công nhận của chính quyền đối với các công trình dân cư, mặc dù đất được phân loại là đất nông nghiệp.

68. Chính quyền tỉnh đã thông báo với Ban Thanh tra rằng việc thu hồi 5 ha đất còn lại trong NHRS sẽ tiếp tục theo “*giai đoạn 2*”, bắt đầu vào năm 2025. Một thành viên cộng đồng nói với Ban Thanh tra rằng quyết định này được chính quyền tỉnh Khánh Hòa công bố chính thức vào ngày 18/7/2023. Một số thành viên cộng đồng cho biết họ không phản đối việc tái định cư, miễn là việc tái định cư được thực hiện đúng cách, đất được định giá và bồi thường hợp lý. Ban điều hành đã tuyên bố với Ban Thanh tra rằng “*giai đoạn 2*” không nằm trong Dự án.

69. **Áp dụng chính sách tái định cư - Định giá, đền bù và phục hồi sinh kế (Tác động đến các hộ bị ảnh hưởng⁷⁵ của khu vực 6 ha và 2,5 ha).** Trong chuyến công tác, có khoảng 15 cá nhân bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất ở các khu vực 6 ha và 2,5 ha lần lượt vào năm 2018 và 2021 đã tiếp cận Ban Thanh tra.

70. Một thành viên cộng đồng nói với Ban Thanh tra rằng các hộ gia đình không hiểu tại sao họ không đủ điều kiện để được bồi thường đất đổi đất, trong khi các hộ gia đình phải di dời khỏi Dự án tái định cư từ bên ngoài NHRS lại được giao đất của họ. Ngoài ra, họ cho biết thêm rằng số tiền bồi thường không đủ để mua đất thay thế. Họ nói với Ban Thanh tra rằng họ đã đăng ký tham gia bốc thăm để được giao đất tại NHRS. Tuy nhiên, sau đó họ được thông báo rằng họ không còn đủ điều kiện được bồi thường đất đổi đất và sẽ không được tham gia bốc thăm giao đất. Ban Thanh tra lưu ý rằng Ban điều hành cho biết RAP đã đưa vào phương án bồi thường đất đổi đất và do quỹ đất có hạn nên phương án này chỉ giới hạn ở “*nhu cầu về nhà ở và nơi tạm trú của những người bị di dời, và cụ thể là liệu họ có sở hữu một ngôi nhà khác ở đâu đó trong xã Ngọc Hiệp hay không.*”⁷⁶ Tuy nhiên, Ban Thanh tra lưu ý rằng theo RAP 2016, phương án đất đổi đất được áp dụng cho tất cả các hộ gia đình bị ảnh hưởng mà không có sự phân biệt giữa các hộ tái định cư nằm trong NHRS và các hộ bên ngoài.

71. Trong các cuộc họp với Ban Thanh tra, Ban điều hành tuyên bố rằng Việt Nam có cách tiếp cận nghiêm ngặt về quyền và quyền sở hữu đất đai cũng như tất cả đất đai đều thuộc sở hữu của Chính phủ; người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ theo mục đích sử dụng đất. Theo luật pháp quốc gia, giá trị của đất được xác định theo một trong các phân loại sau: nông nghiệp, công nghiệp, đất trồng cây lâu năm hoặc đất ở. GCNQSDĐ có thể được mua bán và có quyền sử dụng đất theo phân loại. Ban điều hành đã thông báo với Ban Thanh tra rằng điều này tạo ra hai phương pháp định giá khác nhau để xác định giá đất: i) giá được thiết lập dựa trên phân loại đất; và ii) giá trị thị trường dựa trên các giao dịch gần đây. Ban Thanh tra lưu ý rằng việc phân loại đất do Bên vay thực hiện và không liên quan đến Dự án.

72. Trong các cuộc thảo luận với Ban Thanh tra, đại diện của khu vực diện tích 6 ha và 2,5 ha đã chia sẻ quan điểm của họ về quá trình định giá và bồi thường cho rằng khoản bồi thường đã bị giảm do định giá không công bằng dựa trên GCNQSDĐ đất nông nghiệp. Họ nói với Ban Thanh tra rằng họ không thể mua đất thay thế trong khu vực với số tiền bồi thường. Họ so sánh số tiền này với số tiền họ đã trả khi mua đất,

⁷⁵ Phản hồi của Ban điều hành, trang 7, đoạn 19.

⁷⁶ Ban Thanh tra hiểu rằng, trong bối cảnh khu vực 6 ha và 2,5 ha, thuật ngữ “*hộ gia đình*” dùng để chỉ các gia đình sở hữu đất ở những khu vực này.

đôi khi cách đây vài năm. Một số thành viên cộng đồng nói với Ban Thanh tra rằng, vì họ tin việc định giá là không công bằng và số tiền thấp hơn nhiều so với dự đoán nên họ liên tục từ chối khoản bồi thường. Họ cũng nói với Ban Thanh tra rằng họ đã gặp Ban quản lý Dự án nhiều lần (một người nói là đã gặp 8 lần) để thuyết phục họ về sự thiếu thỏa đáng của khoản bồi thường được đưa ra.

73. Hai thành viên cộng đồng tố cáo rằng Dự án đã lấy toàn bộ đất của họ nhưng Dự án đã khấu trừ một phần thửa đất của họ khi tính giá đền bù. Họ khẳng định Ban quản lý Dự án đã nói với họ rằng khi đất nằm trên đường hoặc có hệ thống thoát nước công cộng sẽ không được bồi thường và Ban điều hành cũng xác nhận quan điểm này. Hai thành viên cộng đồng nói thêm với Ban Thanh tra rằng Dự án đưa ra hai số liệu định giá khác nhau trên cùng một lô đất - một số thấp hơn nhiều so với số kia - mà họ cho là không công bằng. Ban điều hành đã cho biết có 18 trường hợp bồi thường được tính toán theo luật quốc gia quy định mức giá thấp hơn đối với đất có diện tích lớn hơn 750 mét vuông. Ban điều hành đã tuyên bố rằng điều này không tuân thủ RAP và mỗi trường hợp đều được xác định thông qua đánh giá của Ngân hàng. Những trường hợp này đã được gửi đến Ban QLDA để khắc phục vào tháng 6/2023 và các gói bồi thường sửa đổi đang được xử lý.

74. Một số thành viên cộng đồng nói với Ban Thanh tra rằng đất của họ tạo ra khoản thu nhập phụ khi họ sử dụng đất này cho các hoạt động kinh tế. Một thành viên cộng đồng nói với Ban Thanh tra rằng ông có một ao ấp cá để bán. Hai thành viên cộng đồng nói với Ban Thanh tra rằng họ có các loại cây - chẳng hạn như xoài, chuối, dứa và mít - cho quả bán ở chợ. Họ nói với Ban Thanh tra rằng Dự án đã khảo sát và đăng ký số lượng cây nhưng không hỏi về việc mất thu nhập từ cây ăn quả và vườn rau, tìm thấy 24 lô đất trồng cây và hoa màu nhỏ trong khu vực bị thu hồi đất và tuyên bố rằng tất cả 24 hộ gia đình đều được bồi thường thiệt hại liên quan đến những tài sản này.

75. **Cáo buộc đe dọa liên quan đến sự có mặt của công an.** Một số thành viên cộng đồng, những người ban đầu từ chối số tiền bồi thường, đã nói với Ban Thanh tra rằng họ cảm thấy buộc phải chấp nhận số tiền này do sự có mặt của công an trong quá trình chi trả bồi thường. Họ cho biết đã được thông báo rằng sẽ bị thu hồi đất mà không được bồi thường nếu họ tiếp tục từ chối khoản bồi thường được đề xuất. Họ nói rằng họ cảm thấy bị đe dọa và lo lắng về ảnh hưởng mà sự có mặt của công an đang tạo ra trong khu dân cư của họ. Các thành viên cộng đồng chấp nhận số tiền bồi thường sau khi công an tham gia đã nói với Ban Thanh tra rằng khoản bồi thường mà họ nhận được đã bị khấu trừ "*phí cưỡng chế thi hành của công an*". Đối với một hộ gia đình, "*phí cưỡng chế thi hành của công an*" bị khấu trừ chiếm 10% số tiền bồi thường. Một thành viên khác trong cộng đồng nói với Ban Thanh tra rằng mình được đề nghị một khoản "*tiền thưởng*" nếu chấp nhận bồi thường trước thời hạn do cơ quan thực hiện Dự án đặt ra. Ban điều hành không đồng ý rằng các hộ BAH bị gây áp lực và tuyên bố rằng cưỡng chế thu hồi đất không yêu cầu các hộ gia đình bị ảnh hưởng phải chấp thuận việc thu hồi hay mức giá được đưa ra. Ban điều hành nói thêm rằng không có bằng chứng nào chứng minh cho khiếu nại của Người yêu cầu về vấn đề đó. Ban điều hành cũng bổ sung rằng công an thường có mặt trong trường hợp cưỡng chế thu hồi đất và khi chi trả khoản bồi thường bằng tiền.⁷⁷

76. **Tham vấn và Công bố thông tin.** Các thành viên cộng đồng bị ảnh hưởng bởi hoạt động tái định cư ở cả ba khu vực của NHRS nói với Ban Thanh tra rằng họ đã được cơ quan thực hiện Dự án tham vấn trong bối cảnh quá trình thu hồi đất. Họ cho biết trong quá trình tham vấn, họ đã được thông báo về cách thức thực hiện việc thu hồi đất, nhưng cho biết quan điểm của họ không được xem xét. Họ cho rằng các cuộc tham vấn không mang lại cho họ sự hiểu biết rõ ràng về Dự án của Ngân hàng Thế giới hoặc các chính sách liên quan của Ngân hàng. Họ nói rằng, dựa trên nghiên cứu sau đó, họ nhận thấy chính sách mà Ngân hàng dành cho họ không bao gồm những quyền như quyền chọn đất đổi đất. Họ cũng nói với Ban Thanh tra rằng họ không được thông báo về phương pháp bồi thường được sử dụng để xác định giá đất của mình. Một số

⁷⁶ Phản hồi của Ban điều hành, tr. 14, đoạn 41.

⁷⁷ Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành, trang 10, đoạn 30.

người nói rằng họ không biết về cơ chế giải quyết khiếu nại liên quan đến Dự án hoặc bất kỳ cách nào khác để nêu lên khiếu nại và quan ngại của mình. Các thành viên cộng đồng đã trao đổi với Ban Thanh tra cho biết rằng không có nhân viên Ngân hàng nào đến thăm cộng đồng của họ.

77. BQLDA đã thông báo cho Ban Thanh tra về quy mô các cuộc tham vấn được tiến hành. BQLDA tuyên bố rằng họ đã tích cực tham gia với cộng đồng trong suốt quá trình và đảm bảo rằng mỗi hộ BAH đều được thông báo về quyết định từ tái cơ cấu. Trong cuộc họp với Ban Thanh tra, Ban điều hành cho biết rằng việc tham vấn với chủ sở hữu khu vực 6 ha đất đã được thực hiện theo quy trình quốc gia và RAP trong vòng một năm kể từ khi có thông báo thu hồi đất. Ban điều hành kết luận rằng những người bị ảnh hưởng trong khu vực 6 ha đất đã được tham vấn và thông báo công khai về RAP và các hoạt động của Dự án được thực hiện. Theo Ban điều hành, việc tham vấn với chủ sở hữu các khu đất rộng 2,5 ha phức tạp hơn và được thực hiện khi xảy ra đại dịch COVID-19. Ban điều hành cho biết rằng quá trình thẩm định chuyên sâu xác nhận rằng đã diễn ra quá trình tham vấn với chủ sở hữu các khu vực 6 ha và 2,5 ha.

78. **Bị loại trừ khỏi quy trình tái định cư.** Ban Thanh tra nhận thấy rằng có nhiều quan điểm khác nhau về việc liệu những Người yêu cầu trên khu vực 5 ha có bị loại khỏi chương trình tái định cư vì họ đã nộp đơn khiếu nại hay không. Ban Thanh tra lưu ý rằng Ban điều hành khẳng định việc tái cơ cấu đã dẫn đến việc Dự án cần ít đất hơn và đất trong khu vực 5 ha không còn cần thiết nữa. Các thành viên cộng đồng trong khu vực 5 ha tin rằng Dự án đã loại trừ việc thu hồi đất của họ vì họ có khiếu nại.

E.3. Đánh giá của Ban Thanh tra

79. Ban Thanh tra đánh giá cao tầm quan trọng của Dự án này đối với thành phố Nha Trang. Ban Thanh tra cũng đánh giá cao các cuộc thảo luận hiệu quả giữa Dự án và Người yêu cầu cũng như thông tin bổ sung mà họ cung cấp trong chuyên công tác. Ban Thanh Tra đánh giá cao các cuộc thảo luận chi tiết với các cơ quan Chính phủ và thông tin họ chia sẻ. Ban Thanh tra cũng ghi nhận phản hồi chi tiết của Ban điều hành đối với các vấn đề được nêu trong Đơn yêu cầu và việc Ban sẵn lòng cung cấp thêm thông tin.

80. Đánh giá dưới đây của Ban Thanh tra bao gồm việc đánh giá thông tin nhận được và xác định liệu có mối liên hệ nhân quả, hợp lý giữa tổn hại cáo buộc bởi Người yêu cầu và Dự án hay không. Ban cũng đánh giá liệu tổn hại được nêu và việc Ngân hàng không tuân thủ các chính sách và quy trình hoạt động của mình có tính chất nghiêm trọng hay không; và liệu Ban điều hành đã giải quyết vấn đề một cách thích hợp hay thừa nhận hành vi không tuân thủ và đưa ra tuyên bố về các biện pháp khắc phục nhằm giải quyết mối lo ngại của Người yêu cầu hay không.

81. Quá trình xem xét của Ban Thanh tra được chia thành bốn phần như sau:

i) Hạn chế sử dụng đất và tác động đối với các hộ gia đình trên khu vực 5 ha không được thu hồi.

Ban Thanh tra lưu ý rằng vào năm 2005, Quy hoạch tổng thể tỉnh đã chỉ định một khu vực rộng 35 ha để tái phát triển đô thị. Sau khi phê duyệt Tài liệu khái niệm Dự án vào tháng 3/2016, vào tháng 08, 09/2016, Quy hoạch tổng thể đã được cập nhật để bao gồm việc phát triển khu tái định cư với 13,45 ha đất cần thu hồi trong giai đoạn 2016 - 2018.⁷⁸ Ban Thanh tra lưu ý rằng việc cập nhật Quy hoạch tổng thể năm 2016 diễn ra đồng thời với việc xây dựng RAP của Dự án và việc tái định cư bắt buộc trong khu vực NHRS cần thiết cho Dự án. Ban Thanh tra lưu ý rằng các thành viên cộng đồng đã thông báo cho Ban biết các giao dịch đất đai vẫn tiếp tục sau năm 2005 và phải đến năm 2016, các hạn chế tại NHRS mới được áp dụng. Ban Thanh tra cũng lưu ý rằng Ban điều hành đã thừa nhận các giao dịch đất đai không chính thức vẫn diễn ra cho đến khi bắt đầu thu hồi đất vào năm 2016. Các hộ BAH đã thông báo cho Ban Thanh tra rằng các hạn chế gây ra thiệt hại nghiêm

⁷⁸ Phản hồi của Ban điều hành, Phụ lục 2-Thời gian, trang 28.

trọng cho các thành viên cộng đồng. Do đó, Ban Thanh tra xác định rằng có mối liên hệ hợp lý giữa Dự án và những tổn hại được cho là do hạn chế sử dụng đất.

ii) Áp dụng chính sách tái định cư - Định giá, bồi thường và phục hồi sinh kế (Tác động đến các hộ bị ảnh hưởng trên diện tích đất 6 ha và 2,5 ha). Ban Thanh tra ghi nhận những lo ngại của những người bị ảnh hưởng sở hữu đất ở khu vực 6 ha và 2,5 ha đã bị thu hồi liên quan đến việc thực hiện RAP. Những lo ngại đó bao gồm việc định giá đất không phù hợp và sự không hài lòng khi đất được bồi thường theo phân loại nông nghiệp chính thức, dẫn đến số tiền bồi thường được họ cho là không công bằng và gây thiệt hại cho sinh kế. Ban Thanh tra lưu ý rằng không rõ lý do tại sao một số hộ BAH bị loại khỏi chính sách đất đai đất được mô tả trong RAP 2016, trong khi các hộ BAH khác từ bên ngoài NHRS lại được đưa vào. Ban Thanh tra lưu ý rằng ban đầu Người yêu cầu đã đăng ký tham gia xổ số để giao đất và đã được cấp vé tham gia. Một số Người yêu cầu đã xuất trình vé cho Ban Thanh tra. Hội đồng lưu ý rằng vì các hộ BAH trong NHRS không có cơ hội tham gia xổ số để giao đất nên không ai trong NHRS được giao đất. Ban Thanh tra cũng lưu ý rằng Người yêu cầu cáo buộc quá trình định giá đã dẫn đến số tiền bồi thường không đủ để họ thay thế phân đất bị mất hoặc khôi phục sinh kế.

iii) Cáo buộc đe dọa liên quan đến sự có mặt của công an. Ban Thanh tra lưu ý rằng công an có mặt trong bối cảnh 6 ha và 2,5 ha đất sẽ được thu hồi cho Dự án. Ban Thanh tra cũng lưu ý rằng phần đất này không có tài sản, không có người sinh sống và đất được lấy thông qua cưỡng chế thu hồi đất. Ban Thanh tra lưu ý rằng một số Người yêu cầu cho rằng họ cảm thấy bị đe dọa bởi sự có mặt của công an và cảm thấy bị ép buộc phải chấp nhận số tiền bồi thường được đưa ra. Ban Thanh tra lưu ý rằng đây là một mối lo ngại nghiêm trọng.

iv) Bị loại trừ khỏi quá trình tái định cư, tham vấn và tiết lộ thông tin. Ban Thanh tra nhận thấy rằng có nhiều quan điểm khác nhau về việc liệu những người bị ảnh hưởng có bị loại khỏi khu tái định cư 5 ha vì đã nộp đơn khiếu nại hay không. Ban Thanh tra lưu ý rằng một số Người yêu cầu từ các khu vực 5 ha, 6 ha và 2,5 ha cho rằng quan điểm của họ không được xem xét trong quá trình tham vấn và việc tham vấn không mang lại cho họ hiểu biết rõ ràng về Dự án của Ngân hàng hoặc các chính sách liên quan của Ngân hàng. Ban Thanh tra cũng lưu ý những người yêu cầu khiếu nại rằng họ không hiểu rõ về các quy trình tái định cư liên quan đến Dự án Ngân hàng và lô đất của họ sẽ bị ảnh hưởng như thế nào.

F. Khuyến nghị của Ban Thanh tra

82. Ban Thanh tra lưu ý rằng Người yêu cầu và Đơn yêu cầu thanh tra đáp ứng các tiêu chí về điều kiện hợp lệ kỹ thuật được quy định trong Nghị quyết của Ban Thanh tra. Ban Thanh tra hiểu rằng thiệt hại trong cáo buộc có liên quan đến Dự án. Ban Thanh tra cũng cho rằng Đơn yêu cầu đưa ra một số cáo buộc về thiệt hại, khi gộp lại sẽ tạo thành cáo buộc nghiêm trọng về thiệt hại và khả năng không tuân thủ chính sách. Dựa trên những quan sát và đánh giá của Ban Thanh tra ở trên, Ban Thanh tra khuyến nghị tiến hành một cuộc điều tra về các vấn đề bị cáo buộc là gây thiệt hại và hành vi không tuân thủ có thể liên quan đến các chính sách hiện hành của Ngân hàng Thế giới.

83. Nếu Ban Giám đốc Điều hành đồng tình với khuyến nghị của Ban Thanh tra, theo đoạn 30 của Nghị quyết của Ban, Thư ký Cơ chế Trách nhiệm Giải trình, với tư cách là Trưởng phòng Dịch vụ Giải quyết Tranh chấp, sẽ tạo cơ hội cho Người yêu cầu và Bên vay giải quyết tranh chấp có phạm vi “*giới hạn ở các vấn đề liên quan đến dự án được nêu trong Đơn yêu cầu thanh tra và được xác định là các vấn đề cần điều tra trong báo cáo của Ban Thanh tra gửi Giám đốc Điều hành đề xuất điều tra*”

84. Ban Thanh tra sẽ bắt đầu điều tra nếu Người yêu cầu và Bên vay không đồng ý giải quyết tranh chấp hoặc nếu các Bên không đạt được thỏa thuận giải quyết tranh chấp trong khoảng thời gian quy định.

Đơn yêu cầu thanh tra

Mẫu đơn khiếu nại (Đơn yêu cầu thanh tra)

Nơi nhận:

Chủ tịch, Ban Thanh tra

Bộ phận Cơ chế Trách nhiệm Giải trình của Ngân hàng Thế giới, MSN: MC 10-1007, 1818 H St., NW, Washington, DC 20433, USA. Số fax: +1(202)-522-0916. Email: ipanel@worldbank.org

(Vui lòng trả lời các câu hỏi dưới đây tốt nhất có thể. Sau khi ông/bà gửi biểu mẫu, chúng tôi sẽ liên hệ với ông/bà để thu thập thêm mọi thông tin cần thiết).

Phần 1: Khiếu nại

1. Ông/bà tin rằng dự án do Ngân hàng Thế giới tài trợ gây ra hoặc có khả năng gây ra tác hại gì cho bản thân hoặc cộng đồng của ông/bà? Hãy mô tả càng chi tiết càng tốt.

Dự án của NHTG Thế giới đang gây tổn hại cho chúng tôi. Chúng tôi là những hộ gia đình bị ảnh hưởng trực tiếp bởi “Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư Ngọc Hiệp” nằm trong hợp phần 3 của dự án “Môi trường bền vững các thành phố Duyên Hải” gọi tắt là CCSEP. Hoàn cảnh chúng tôi vô cùng khó khăn, phải xoay xở, vay mượn tiền nhiều nơi để xây một căn nhà che nắng che mưa. Được biết dự án khu tái định cư Ngọc Hiệp là dự án vay vốn của NHTG. Chủ trương của dự án nhằm mục đích an sinh xã hội, tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án ổn định cuộc sống và có điều kiện sống tốt hơn hoặc ít nhất là bằng so với trước khi bị ảnh hưởng bởi dự án. Chúng tôi rất đồng tình với chủ trương trên nên đã phối hợp kiểm kê tài sản, hỗ trợ để dự án sớm hoàn thành.

Chúng tôi có nhà, đất và đang sinh sống tại nơi bị thu hồi đất trước ngày khóa sổ là ngày ra thông báo thu hồi đất 1/9/2016. Chúng tôi xét thấy chúng tôi đủ điều kiện được cấp tái định cư tại chỗ theo quy định nhưng Ban QLDA lại đưa ra nhiều lý do khác nhau để chúng tôi không được cấp đất tái định cư. Có một số hộ đã đủ điều kiện được cấp tái định cư, đã niêm yết công khai danh sách và tổ chức bốc thăm chọn lô đất nhưng nay theo kế hoạch mới lại không được bố trí tái định cư. Dự án đã có Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt gói bồi thường, hỗ trợ, tái định cư năm 2016 nhưng việc Ban QLDA lại căn cứ theo Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa để lập gói bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là bất hợp lý. Điều kiện cấp đất tái định cư thực hiện theo Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa, vậy giá đất tái định cư thực hiện theo Quyết định nào? Giá đất tái định cư đối với các trường hợp không đủ điều kiện tính theo hệ số 1.05 hay 1.5 so với giá đất TĐC đủ điều kiện? Hiện trạng đất của chúng tôi là đất ở, đất trồng cây lâu năm nhưng việc Ban quản lý dự án căn cứ vào nguồn gốc đất có từ trước năm 1994 là đất ruộng, đất trồng cây hàng năm để áp giá bồi thường từ 400 nghìn đồng đến 600 nghìn đồng/m² là quá vô lý. Với mức giá đền bù này, các hộ dân bị mất đất không đủ tiền mua đất theo giá thị trường hiện nay. Hầu hết các hộ dân có đất bị thu hồi đều không đồng tình với mức giá đền bù này, không tự nguyện giao đất, một số hộ bị cưỡng chế thu hồi đất. Các hộ được hỗ trợ tái định cư không có đủ tiền để mua theo giá tái định cư, thậm chí còn không có tiền để xây nhà ổn định cuộc sống. Dự án chỉ có một, nhưng khi thì áp dụng khung chính sách tái định cư của dự án “Môi trường bền vững các thành phố Duyên Hải” ký với NHTG, khi thì theo Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014, khi thì áp dụng Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa để lập gói bồi thường. Ban QLDA có còn áp dụng các Quyết định không? Dự án tái định cư Ngọc Hiệp thu hồi nhà đất không thuộc quỹ đất tái định cư của các hộ dân đang sản xuất, sinh sống ổn định hàng chục năm tại địa phương, đuổi chúng tôi ra khỏi địa phương để tạo quỹ đất. Quy định về tái định cư cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi các dự án khác vô cùng bất hợp lý.

Tuy nhiên, sau khi xem xét gói bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Dự án được niêm yết công khai tại UBND phường Ngọc Hiệp và Ban QLDA phát triển tỉnh Khánh Hòa, chúng tôi hoàn toàn không đồng tình với gói bồi thường và đối xử bất công như phương pháp này. Chúng tôi đã khiếu nại với NHTG và Ban Thanh tra về những bất thường nêu trên trong Dự án. Sau khiếu nại của chúng tôi về việc bồi thường không công bằng trong chủ trương tái định cư, tháng 2/2023, dự án của NHTG đã loại nhà của chúng tôi khỏi danh sách tái định cư và hứa rằng chúng tôi sẽ nhận được thông báo bằng văn bản cho biết đất và nhà của chúng tôi sẽ không được sử dụng bởi NHTG hay bất kỳ dự án nào khác. Sau những trao đổi tương tác từ năm 2016, Dự án đã loại chúng tôi ra khỏi dự án. Cho đến hôm nay, chúng tôi vẫn chưa nhận được sự đảm bảo rằng

đất của chúng tôi sẽ được an toàn và không được sử dụng cho Dự án. Báo cáo Thông báo về việc không đăng ký của Ban Thanh tra cho biết tỉnh Khánh Hòa sẽ không thu hồi đất của chúng tôi theo Dự án của NHTG và chúng tôi sẽ không còn “được coi là hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án”. Điều đó có nghĩa là đất của chúng tôi sẽ không bị thu hồi vì bất kỳ lý do gì, cho bất kỳ dự án nào trong tương lai. Và NHTG cũng đã có văn bản xác nhận của tỉnh Khánh Hòa về vấn đề này.

Nhưng thực ra tại cuộc họp với Ban QLDA họ chỉ đề cập đến việc “DỪNG giải phóng mặt bằng” đất của chúng tôi và hủy bằng tính tiền bồi thường đã ban hành trước đó chứ chưa hề đề cập đến việc hủy Quyết định thu hồi đất dự án Ngọc Hiệp. Và tại cuộc gặp với cán bộ Ban QLDA Khánh Hòa ngày 24/3, người quản lý cũng không đảm bảo rằng đất của chúng tôi sẽ không bị thu hồi. Chúng tôi không biết điều gì sẽ xảy ra với đất của chúng tôi. Dự án Ngọc Hiệp được bắt đầu từ năm 2016 và đến nay vẫn còn ảnh hưởng đến chúng tôi. Trong thời gian thực hiện dự án, chúng tôi không thể làm gì với mảnh đất của mình. Chúng tôi không thể xin cấp GCN QSDĐ, không thể sửa chữa hoặc xây nhà, không thể bán hoặc cho thuê, v.v.

Vào ngày 25/3. Chúng tôi cũng đã gửi kèm hai lá thư của những người bị ảnh hưởng và được coi là thuộc nhóm người khiếu nại. Điều kiện sống của họ rất khó khăn. Họ là mẹ đơn thân như tôi, không có nhà, không công việc ổn định. Họ chỉ có mảnh đất nhỏ là tài sản lớn nhất. Ngoài hai người này, còn rất nhiều người bị ảnh hưởng cũng có hoàn cảnh tương tự. Chúng tôi sẽ không có nhà để ở nếu đất của chúng tôi bị thu hồi cho khu tái định cư Ngọc Hiệp vì gói bồi thường không tuân thủ khung chính sách của NHTG.

Ngày 10/9/2014, một thành viên cộng đồng đã xây nhà cho hai mẹ con có chỗ ở, vừa xây xong, đến ngày 3/10/2014, UBND phường quyết định tháo dỡ và phá bỏ ngôi nhà. Tường đổ xuống, tôi van xin mãi nhưng vẫn bị ép buộc, mẹ con cô phải nay đây mai đó. Đến năm 2016, UBND phường và Ban QLDA mới thông báo khu vực này được quy hoạch làm khu tái định cư Ngọc Hiệp và đưa ra giá bồi thường là 54 triệu đồng. Nhưng cô không nhận vì số tiền quá ít so với mảnh đất khi [cô] mua nó và ngôi nhà đã bị phá bỏ. Cô đã làm đơn xin UBND Thành phố và UBND tỉnh xem xét theo nguyện vọng để cấp cho cô 1 lô đất tái định cư nhưng các ban ngành đều phản hồi là cô không đủ điều kiện được nhận tái định cư và đến nay cô vẫn chưa nhận được bồi thường. Hiện cô đang nhờ NHTG giúp đỡ, vì đất của cô nằm trong khu vực 5 ha và không thể thu hồi nên cô mong sẽ được trả lại đất và cho phép cô xây nhà, làm sổ đỏ cho mảnh đất trên để mẹ con cô sinh sống ổn định.

Một người dân khác trong cộng đồng là mẹ đơn thân đang nuôi con gái khuyết tật (bị mù, cả tay và chân đều không có ngón và dây thần kinh). Cô từng sở hữu thửa đất số ■■■, tờ số ■■■, trích đo địa chính khu đất số ■■■, tỷ lệ 1/500 của Phường Ngọc Hiệp, do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 27/9/2016 và được Sở tài nguyên và môi trường xác nhận ngày 21/11/2016 tương ứng với một phần thửa đất số ■■■, tờ bản đồ địa chính số ■■■, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Cô bị cưỡng chế thu hồi 145m² đất nói trên, mặc dù đã viết đơn trình bày hoàn cảnh và xin được xem xét hỗ trợ nhưng vẫn bị cưỡng chế và chỉ được bồi thường số tiền hơn 90 triệu đồng. Mặc dù cô không đồng ý. Cô vẫn phải nhận tiền để nuôi con và vay mượn tiền để tiếp tục cuộc sống. Hiện cô ấy đang ở nhờ nhà mẹ ruột để sinh sống và một mình nuôi dạy con. Ngoài tài sản đất đai bị cưỡng chế thu hồi, cô và con trai cô không có tài sản nào khác. Cô viết đơn với những cảm xúc chân thật. Cô vẫn mong Ban Dự án sẽ xem xét, hỗ trợ để hai mẹ con cô sau này có cuộc sống bớt khó khăn, đau khổ hơn.

Rất nhiều thành viên khác trong cộng đồng cũng đang phải chịu hoàn cảnh tương tự.

Ngày 11/5, NHTG Thế giới thông báo với chúng tôi rằng họ đang làm việc với Ban QLDA và UBND tỉnh Khánh Hòa để ban hành quyết định cuối cùng về hủy bỏ việc thu hồi đất khu vực 5 ha tại khu tái định cư Ngọc Hiệp, Quyết định này sẽ được ban hành trước ngày 30/6/2023. Việc này sẽ dỡ bỏ các hạn chế hiện nay liên quan đến dự án đối với tài sản của chúng tôi, và chúng tôi sẽ có quyền xây dựng hoặc sửa chữa nhà ở theo quy định của địa phương.

Chúng tôi rất vui mừng khi nhận được thông tin này, chúng tôi tin tưởng vào các bước tiếp theo của NHTG nên đã kiên nhẫn chờ đợi đến ngày 30/6/2023.

Vào ngày 30/6, NHTG một lần nữa thông báo rằng “NHTG đã làm việc với chính quyền địa phương để không thu hồi khu vực 5 ha cho mục đích của Dự án nữa. Thời hạn đã được thống nhất giữa chính quyền tỉnh và NHTG là ngày 30/6/2023...Tuy

nhiên, còn một số vướng mắc về thủ tục hành chính..., NHTG sẽ tiếp tục theo dõi thỏa thuận này và đại diện của NHTG. Cán bộ cấp cao của NHTG sẽ tới Nha Trang gặp lãnh đạo tỉnh để thống nhất không trì hoãn thêm nữa.

Nhưng ngày 27/6, chúng tôi được biết UBND tỉnh Khánh Hòa đã có văn bản số 6312/UBND-XDND về việc điều chỉnh dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư Ngọc Hiệp theo hướng chia dự án thành 02 giai đoạn (giai đoạn 1 đầu tư vào đất đã thu hồi, thời gian thực hiện là 2016-2024, giai đoạn 2 đầu tư trên đất chưa thu hồi, thời gian thực hiện sau năm 2024).

Có mâu thuẫn giữa bản cập nhật ngày 30/6 của NHTG và quyết định số 6312/UBND-XDND ngày 27/6 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

Chúng tôi cho rằng cán bộ Ban QLDA Khánh Hòa sẽ buộc chúng tôi phải bàn giao đất cho dự án sau khi dự án CCSEP kết thúc.

Chúng tôi yêu cầu Ban Thanh tra điều tra khiếu nại của chúng tôi.

2. Tên dự án của Ngân hàng Thế giới là gì? (Nếu biết)

Dự án môi trường bền vững các thành phố duyên hải Việt Nam (P156143)

3. Dự án của Ngân hàng Thế giới nằm ở đâu? (Vui lòng nêu cả tên quốc gia)

Thành phố Nha Trang, Việt Nam

4. Ông/bà có sống trong phạm vi dự án không?

Có.

5. Mọi lo ngại trước đây của ông/bà đã được báo cáo cho Ngân hàng Thế giới chưa? Nếu có, vui lòng nêu chi tiết về những lần liên lạc đó và giải thích lý do tại sao ông/bà không hài lòng với phản hồi của Ngân hàng.

Có. Chúng tôi đã gửi khiếu nại tới NHTG vào tháng 12/2022. Cùng lúc đó, chúng tôi đã viết thư cho Ban Thanh tra. Ban Thanh tra không đăng ký khiếu nại vì NHTG chưa có cơ hội phản hồi. NHTG đã loại khu đất của chúng tôi ra khỏi dự án và hứa rằng đất của chúng tôi sẽ không được sử dụng cho dự án.

Ngày 25/3/2023, chúng tôi đã viết thêm hai đơn khiếu nại của thành viên cộng đồng tới GRS (Mã số vụ việc FY23- GRS-1743, Dự án CCSEP Việt Nam (P156143))

Ngày 1/7/2023, chúng tôi đã viết thư bày tỏ quan ngại tới GRS (Mã số vụ việc FY23-GRS-1743, Dự án CCSEP Việt Nam (P156143)) về quyết định số 6312/UBND-XDND ngày 27/6 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

Vào ngày 17/2/2023, Ban QLDA thông báo rằng 5 ha còn lại sẽ không được thu hồi cho dự án. Đất của chúng tôi sẽ không được bàn giao cho dự án nữa nhưng chúng tôi vẫn chưa nhận được Quyết định hủy thu hồi khu vực 5 ha.

Tại cuộc họp với Ban QLDA ngày 23/2/2023, họ đã thông báo cho chúng tôi thông tin tương tự. Chúng tôi đã bày tỏ băn khoăn của mình và mong UBND tỉnh Khánh Hòa xác nhận và ban hành Quyết định để chúng tôi có thể xin cấp giấy phép đất ở rồi sửa chữa hoặc xây nhà trên đất. Chúng tôi vẫn chưa nhận được phản hồi từ phía họ.

Ngày 20/3/2023, chúng tôi đã gửi khiếu nại lần thứ hai tới nhóm dự án của NHTG, UBND tỉnh Khánh Hòa, UBND Tp. Nha Trang và Ban QLDA.

Ngày 24/3/2023, chúng tôi đã có cuộc gặp với họ. Tại buổi làm việc, chúng tôi đặt câu hỏi đất của chúng tôi có bị thu hồi

hay không, và đề nghị ra Quyết định và cho phép chúng tôi sửa chữa hoặc xây nhà vì nhà của chúng tôi đã xuống cấp trong 7 năm qua. Nhưng cán bộ quản lý nói rằng trong thời gian ngắn đất của chúng tôi sẽ không bị thu hồi. Ban QLDA phải trình phương án giải quyết cho Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa trước ngày 30/6/2023 để ra quyết định có thu hồi đất của chúng tôi hay không. Và theo người đó, trong thời gian này, chúng tôi không được phép sửa chữa hay xây nhà vì khu vực đó là đất nông nghiệp.

Trên thực tế, khu đất này là đất nông nghiệp dựa trên lô đất ban đầu trước năm 1994. Sau năm 1994, chủ đất chia đất thành nhiều lô nhỏ (100-200m²) và bán cho chúng tôi để xây nhà. Khu đất này không phù hợp để sản xuất nông nghiệp. Chúng tôi có nhà trên đất trước ngày khóa sổ và cần sửa chữa hoặc xây nhà để ở. Nếu không bị ảnh hưởng bởi dự án tái định cư Ngọc Hiệp thì chúng tôi có thể xin cấp đất ở theo luật đất đai Việt Nam.

Chúng tôi lo ngại đất của mình sẽ bị thu hồi và chúng tôi có thể bị buộc phải giao đất cho dự án trong tương lai. Bởi trước đây cũng có một số trường hợp bị ép giao đất trống cho dự án như tôi đã đề cập trước đó.

Ngày 15/8/2023, chúng tôi đã gửi khiếu nại lần thứ ba của cộng đồng tới GRS, nhóm dự án của NHTG, Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa, UBND Tp. Nha Trang và Ban QLDA.

Chúng tôi cần có Quyết định của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc hủy bỏ thu hồi đất theo văn bản ban hành ngày 17/02/2023 và được Ban QLDA thông báo ngày 24/02/2023. Chúng tôi cần NHTG phản hồi liệu đất của chúng tôi có bị thu hồi vì bất kỳ lý do gì trước hoặc sau khi dự án CCSEP kết thúc hay không.

6. Nếu biết, vui lòng liệt kê các quy trình, chính sách hoạt động của Ngân hàng Thế giới mà ông/bà cho rằng chưa được tuân thủ.

Chính sách tái định cư bắt buộc của Ngân hàng Thế giới

7. Ông/bà có lo ngại phải nhận bất kỳ hình thức trả thù hoặc đe dọa nào khi nộp đơn khiếu nại này không?

8. Ngoài việc nhận thông tin về quy trình điều tra việc Tuân thủ, ông/bà còn muốn nhận thông tin về phương án giải quyết tranh chấp không?

có.

Mục 2: Thông tin liên lạc

9. Ông/bà là người khiếu nại hay đại diện của người khiếu nại*?

Người khiếu nại: Đại diện cho người khiếu nại hoặc cộng đồng: Khác: (Vui lòng giải thích)

10. Ông/bà có muốn tên và thông tin liên lạc của mình được giữ bí mật không? (Chúng tôi sẽ không tiết lộ danh tính của ông/bà cho bất kỳ ai mà không có sự đồng ý trước của ông/bà). Có Không

11. Tên người khiếu nại hoặc người đại diện (tối thiểu phải có hai tên và chữ ký):

STT	Tên người khiếu nại	Điện thoại	Địa chỉ
1			Ngọc Hiệp, Nha Trang
2			Ngọc Hiệp, Nha Trang
3			Ngọc Hiệp, Nha Trang
4			Ngọc Hiệp, Nha Trang
5			Ngọc Hiệp, Nha Trang
6			Ngọc Hiệp, Nha Trang
7			Ngọc Hiệp, Nha Trang
8			Ngọc Hiệp, Nha Trang
9			Ngọc Hiệp, Nha Trang
10			Ngọc Hiệp, Nha Trang
11			Ngọc Hiệp, Nha Trang
12			Ngọc Hiệp, Nha Trang
13			Ngọc Hiệp, Nha Trang
14			Ngọc Hiệp, Nha Trang
15			Ngọc Hiệp, Nha Trang
16			Ngọc Hiệp, Nha Trang
17			Ngọc Hiệp, Nha Trang
18			Ngọc Hiệp, Nha Trang
19			Ngọc Hiệp, Nha Trang
20			Ngọc Hiệp, Nha Trang
21			Ngọc Hiệp, Nha Trang
22			Ngọc Hiệp, Nha Trang
23			Ngọc Hiệp, Nha Trang
24			Ngọc Hiệp, Nha Trang
25			Ngọc Hiệp, Nha Trang
26			Ngọc Hiệp, Nha Trang
27			Ngọc Hiệp, Nha Trang
28			Ngọc Hiệp, Nha Trang
29			Ngọc Hiệp, Nha Trang
30			Ngọc Hiệp, Nha Trang
31			Ngọc Hiệp, Nha Trang

12. Bằng cách hoàn thành và gửi biểu mẫu này, chúng tôi ủy quyền cho Ban Thanh tra điều tra các vấn đề như được mô tả trong biểu mẫu này

CHỮ KÝ CÁC HỘ DÂN KHIẾU NẠI

STT	Họ và tên	Số điện thoại	Chữ ký
1)			
2)			
3)			
4)			
5			
6			
7			
8			
9.			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			

GHI CHÚ:

- **Nếu ông/bà là đại diện của người khiếu nại, chúng tôi sẽ cần đơn ủy quyền của người khiếu nại ủy quyền ông/bà đại diện cho họ.*
- *Vui lòng đính kèm các tài liệu hỗ trợ, nếu có.*
- *Nếu ông/bà gặp khó khăn trong việc hoàn thành biểu mẫu, vui lòng liên hệ với bộ phận Cơ chế Trách nhiệm Giải trình của Ngân hàng Thế giới theo địa chỉ Email: ipanel@worldbank.org hoặc qua số điện thoại: +1-202-458-5200.*

**Lưu ý của Ban Thanh tra gửi Ban Điều hành về
các vấn đề bổ sung ghi nhận trong quá trình xét
hợp lệ**

Đơn yêu cầu thanh tra lần hai : Lưu ý của Ban Thanh tra Dự án Môi trường bền vững các thành phố Duyên hải Việt Nam gửi Ban Điều hành về các Vấn đề bổ sung nhận được trong quá trình xét hợp lệ

1. Là một phần trong quá trình xác định tính đủ điều kiện của Đơn yêu cầu thanh tra và Người yêu cầu, Ban Thanh tra đã đi thị sát hiện trường từ ngày 12 đến ngày 21/11/2023, tại địa điểm Dự án và gặp gỡ các bên liên quan khác nhau. Trong các cuộc họp với Người yêu cầu, Ban Thanh tra đã gặp hai nhóm Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án (hộ BAH). Ban Thanh tra cũng đã nhận được thư và tài liệu từ một số hộ BAH có mặt tại các cuộc họp.
2. Nhóm đầu tiên bao gồm những người bị ảnh hưởng sẽ tái định cư và sau đó được thông báo rằng họ sẽ không được tái định cư trong khuôn khổ Dự án nữa (những hộ gia đình này nằm trong khu đất rộng 4,83 ha), và nhóm thứ hai bao gồm những người bị ảnh hưởng đã được tái định cư; nhóm này bao gồm một trong số những Người yêu cầu. Nhóm thứ hai bao gồm khoảng 15 người, trong đó có 4 phụ nữ và nêu lên những lo ngại về phương pháp định giá; tác động từ việc mất thu nhập; sự có mặt của công an trong quá trình thanh toán tiền bồi thường; và tham vấn và công bố thông tin. Ngoại trừ sự có mặt của công an, những lo ngại này cũng đã được nêu trong Đơn yêu cầu thanh tra.
3. Ban Thanh tra đã thông báo cho Ban Điều hành rằng họ đã nhận được những lo ngại nêu trên trong chuyến công tác thực địa. Ban Điều hành đã đồng ý đưa ra phản hồi cho những lo ngại này và sau đây sẽ được chuyển đến Ban Điều hành.

Phương pháp định giá

4. Một số cá nhân trong nhóm thứ hai phản đối phương pháp định giá và số tiền bồi thường. Họ so sánh số tiền bồi thường với giá họ đã trả cho mảnh đất của mình tại thời điểm mua. Họ cho rằng số tiền bồi thường không đủ để họ thay thế khu đất đã bị thu hồi bằng một khu đất tương tự.
5. Sau đây là tóm tắt¹ về những gì Ban Thanh tra đã được thông báo bởi các hộ BAH nằm trong khu vực 2,6 ha và 6 ha đã được Dự án thu hồi:
 - Một thành viên cộng đồng có đất nằm trong khu tái định cư rộng 2,6 ha cho biết ông có mảnh đất rộng 153 m². Ông mua lô đất này vào năm 2015 với giá 800.000 đồng/m². Tuy nhiên, ông được đề nghị 300.000 đồng/m² đất và nhận được tổng cộng 39 triệu đồng. Ông cho biết thêm rằng ông muốn xây một ngôi nhà trên mảnh đất này và hiện tại ông không còn nơi nào khác để xây nhà cho gia đình gồm 4 đứa con của mình. Ông nói rằng mình bị ép nhận tiền bồi thường và sẽ được thưởng nếu chấp nhận bồi thường sớm.
 - Một thành viên khác trong cộng đồng báo cáo với Ban Thanh tra rằng bà có một mảnh đất rộng 1500 m² trong khu vực 6 ha bị thu hồi. Tuy nhiên, bà cho biết bản thân chỉ được bồi thường 1200 m² đất. Bà nói rằng đã được thông báo về việc có 300 m² đất không được bồi thường vì có đường đi qua. Không rõ đó là đường hiện có hay đường trong quy hoạch (dự kiến phát triển trong tương lai). Bà nói rằng trong số 1200 m², có 500 m² được bồi thường theo giá trị thấp hơn.
 - Một thành viên cộng đồng khác cho biết ông đã mua 176 m² đất trước năm 2010, khi dự án chưa được

¹ Ban Thanh tra lưu ý rằng có một số điểm không nhất quán trong các số liệu được hộ BAH chuyển tiếp.

triển khai. Ông cho biết đã mua lô đất với giá 200.000 đồng/m²; sau đó ông được đề nghị một khoản bồi thường (56.000.000 đồng) với mức giá 320.000 đồng/m², tuy nhiên, ông cho rằng giá này thấp hơn giá trị đất vào thời điểm đó. Ông nói rằng sau hơn mười năm, giá trị mảnh đất đã tăng thêm, do đó, số tiền bồi thường mà ông được nhận đáng lẽ phải nhiều hơn. Ông cho biết thêm rằng sau khi dự án tái định cư phường Ngọc Hiệp được triển khai, đã có quyết định thu hồi quyền sở hữu đất của ông cũng như của các hộ gia đình trong khu vực.

- Một thành viên cộng đồng khác cho Ban Thanh tra biết lô đất rộng 600 m² của ông được bồi thường với mức giá rất thấp. Ông cho biết mình không nhận được đất thay thế trong gói bồi thường cho phần đất đã bị thu hồi. Ông đã gọi điện cho chính quyền địa phương năm hay sáu lần kể từ tháng 3/2021. Ông nói rằng không ai trả lời điện thoại.
- Một thành viên khác trong cộng đồng cho biết ông đã mua đất vào năm 1994 hoặc 1995. Đất của ông đã bị thu hồi theo Dự án. Ông nói rằng ông từ chối nhận gói bồi thường vì giá trị bồi thường thấp hơn mức ông mong đợi.
- Một thành viên cộng đồng cho biết, năm 2003, cháu trai ông mua mảnh đất với giá 2 triệu đồng/m² và được bồi thường 400.000 đồng/m². Ông cho biết, ở thời điểm thu hồi đất, trên thị trường mở, đất có giá 6 triệu đồng/m².
- Các thành viên cộng đồng đưa ra một tài liệu được cho là của chính quyền tỉnh, trong đó đưa ra mức giá khoảng 9 triệu đồng/m². Ban Thanh tra hiểu rằng đây là mức định giá đất cho các thửa đất được giao trên khu vực có diện tích 6 ha.
- Một người phụ nữ cho biết mẹ bà sở hữu 700 m² đất. Nhưng chính quyền ước tính khu đất chỉ rộng tới 600 m². Họ đã nhiều lần khiếu nại lên chính quyền. Bà cho biết gia đình đã được giải thích rằng có rãnh thoát nước chạy xuyên qua mảnh đất nên ước tính diện tích đất được bồi thường là khoảng 600 m², với giá 320.000 đồng/m². Bà cho rằng mức giá bồi thường là rất thấp. Họ từ chối nhận bồi thường trong ba năm, cho đến khi buộc phải chấp nhận. Bà cho biết có 17 hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án cũng gặp hoàn cảnh tương tự. Bà bổ sung thêm rằng họ đã đưa ra mức giá 1.000.000 đồng/m² đất.
- Các thành viên cộng đồng đã báo với Ban Thanh tra rằng một số hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án đã nhận tiền bồi thường theo mức giá 1.000.000 đồng/m². Họ cho biết nguyên nhân là do mảnh đất nằm gần đường chính và cơ quan thực hiện Dự án muốn xây dựng một khu tái định cư kiểu mẫu.

Tác động từ việc mất thu nhập

6. Các thành viên cộng đồng cho biết họ có cây ăn quả như xoài, chuối, dứa, đu đủ và mít trên đất. Họ nói rằng các loại cây này là nguồn doanh thu thêm của họ.

- Một thành viên cộng đồng cho biết, bà có mảnh đất rộng 125 m². Bà trồng đu đủ và các loại cây ăn quả khác trên đất. Bà cũng có một cái giếng nước. Bà không đồng ý với phương án bồi thường theo đề nghị vì cho rằng mức giá đó quá thấp, và bà muốn được bồi thường bằng đất.
- Một thành viên trong cộng đồng cho biết bà bán hoa quả từ cây trồng trên đất ở chợ và kiếm thêm thu nhập phụ. Bà cho biết quyết định thu hồi đất khiến bà mất nguồn thu này. Bà nói thêm, không có ai hỏi về việc bà bị mất thu nhập từ những loại cây này.

Sự có mặt của công an trong quá trình thanh toán tiền bồi thường

7. Một số thành viên cộng đồng cho biết khi họ từ chối số tiền bồi thường được đưa ra, các cán bộ Dự án đã đến gặp họ cùng với công an. Họ cảm thấy mình bị ép nhận bồi thường vì sự có mặt của công an. Họ cho biết mình nhận được ít hơn số tiền ghi trong hồ sơ bồi thường vì theo họ, số tiền này đã được khấu trừ

để trang trải chi phí cho sự có mặt của công an. Các thành viên cộng đồng cho biết, tại thời điểm chi trả tiền bồi thường, cán bộ Dự án đã cùng công an, chính quyền phường đến tận nhà họ. Họ nói rằng điều đó thật khó hiểu. Họ cho biết rằng họ được thông báo nếu không nhận bồi thường thì đất sẽ bị thu hồi mà không được bồi thường. Họ nói rằng họ sợ và không biết gửi khiếu nại ở đâu nên đành chấp nhận bồi thường. Một số người nói rằng họ bị buộc phải ký vào thỏa thuận bồi thường. Họ nói với Ban Thanh tra rằng số tiền bồi thường ít hơn so với quy định ban đầu và một khoản “*phí thực thi của công an*” đã được khấu trừ từ đó.

Tham vấn và công bố thông tin

8. Các thành viên cộng đồng cho biết mặc dù đã có một số cuộc gặp với các cán bộ Dự án nhưng họ không nhận được thông tin hữu ích hoặc đầy đủ. Họ cho biết thời gian tham vấn diễn ra trong giờ làm việc nên một số người không tiện tham dự. Họ nói thêm rằng họ không được thông báo về việc có một dự án của Ngân hàng Thế giới hay chính sách tái định cư của Ngân hàng Thế giới được áp dụng và quyền lợi của họ là gì.

9. Họ nói rằng họ đã được cung cấp các tài liệu có thông tin về việc trả tiền bồi thường nhưng họ nói rằng họ buộc phải trả lại vào thời điểm trả tiền bồi thường.

Phụ lục 3

Phản hồi của Ban điều hành

**PHẢN HỒI CỦA BAN ĐIỀU HÀNH VỀ ĐƠN YÊU CẦU BAN THANH TRA THỰC HIỆN
RÀ SOÁT DỰ ÁN: DỰ ÁN MÔI TRƯỜNG BỀN VỮNG CÁC THÀNH PHỐ DUUYÊN HẢI
VIỆT NAM – ĐƠN YÊU CẦU LẦN HAI (P156143)**

Ban điều hành đã xem xét Đơn yêu cầu thanh tra Dự án môi trường bền vững các thành phố duyên hải Việt Nam - Đơn yêu cầu lần hai (P156143), được Ban Thanh tra tiếp nhận vào ngày 27/8/2023 và đăng ký trên hệ thống vào ngày 25/9/2023 (RQ23/03). Ban điều hành phản hồi như sau.

Ngày 08/11/2023

NỘI DUNG

A. Giới thiệu	2
B. Mô tả dự án	3
C. Tóm tắt Đơn yêu cầu thanh tra	4
D. Tóm tắt phản hồi của Ban điều hành	6
E. Quy trình xác định tính đủ điều kiện của Ban Thanh tra	12
E.1. Xác định tính đủ điều kiện về mặt kỹ thuật	13
E.2. Quan sát liên quan đến kiến nghị của Ban Thanh tra	14
E.3. Đánh giá của Ban Thanh tra	18
F. Khuyến nghị của Ban Thanh tra	19
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	37
TÓM TẮT BÁO CÁO	38
I. GIỚI THIỆU	Error! Bookmark not defined.
II. ĐƠN YÊU CẦU	1
III. BỐI CẢNH DỰ ÁN	1
IV. PHẢN HỒI CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	10
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	4
TÓM TẮT BÁO CÁO	5
I. BỐI CẢNH	1
II. QUY TRÌNH THU HỒI ĐẤT CHO KHU VỰC 8,5 HA	1
III. PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ	5
IV. PHẢN HỒI CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	Error! Bookmark not defined.

Bản đồ

Bản đồ 1. IBRD 47559 – Ảnh chụp từ trên không Khu tái định cư Ngọc Hiệp

Phụ lục

- Phụ lục 1. Khiếu nại và phản hồi
 Phụ lục 2. Mốc thời gian

Hình, bảng và ảnh

Hình 1. Quy hoạch tổng thể Khu dân cư Ngọc Hiệp với Khu tái định cư Ngọc Hiệp

Bảng 1. Thành phần khu tái định cư Ngọc Hiệp

Bảng 2. Tác động của việc tái cơ cấu dự án năm 2022 tới việc tái định cư

Ảnh 1. Ảnh chụp từ trên không của Khu tái định cư Ngọc Hiệp trước khi triển khai (2015)

Ảnh 2. Ảnh chụp từ trên không của Khu tái định cư Ngọc Hiệp vào tháng 3/2023

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

CCSEP	Dự án môi trường bền vững các thành phố duyên hải Việt Nam
CPC	Ủy ban nhân dân thành phố
Ha	hecta
IBRD	Ngân hàng tái thiết và phát triển quốc tế
IDA	Hiệp hội phát triển quốc tế
IPN	Ban Thanh tra
GCN QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
OP	Chính sách hoạt động
Hộ BAH	Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án
Ban QLDA	Ban quản lý dự án
UBND tỉnh	Ủy ban nhân dân tỉnh
RAP	Kế hoạch hành động tái định cư
RPF	Khung chính sách tái định cư
SDR	Quyền rút vốn đặc biệt
USD	Đô la Mỹ

TÓM TẮT BÁO CÁO

Dự án

- i. Mục tiêu của **dự án Môi trường bền vững các thành phố Duyên Hải Việt Nam (CCSEP) là tăng cường khả năng tiếp cận các dịch vụ vệ sinh môi trường và cải thiện hiệu quả hoạt động của các công trình vệ sinh môi trường tại bốn thành phố ven biển**. Nhìn chung, dự kiến dự án CCSEP sẽ trực tiếp mang lại khả năng tiếp cận dịch vụ vệ sinh môi trường cho 240.600 người và giảm nguy cơ ngập úng cho 44.700 người. CCSEP hỗ trợ mở rộng cơ sở hạ tầng vệ sinh môi trường, thông qua xây dựng trạm bơm nước mưa và hồ chứa, mạng lưới thoát nước và nhà máy xử lý nước thải (Hợp phần 1). Ngoài ra, dự án còn hỗ trợ cải thiện kết nối đô thị, thông qua xây dựng nhiều tuyến đường thành phố và kè sông trong khu vực đô thị (Hợp phần 2).
- ii. CCSEP được hỗ trợ bởi khoản tín dụng của Hiệp hội Phát triển quốc tế (IDA) trị giá 156 triệu USD và khoản vay của Ngân hàng Tái thiết và phát triển quốc tế (IBRD) trị giá 34 triệu USD cho Chính quyền địa phương Việt Nam. Đơn yêu cầu thanh tra chỉ liên quan đến dự án thực hiện tại Thành phố Nha Trang (tỉnh Khánh Hòa), trong tài liệu này gọi là “Dự án”.
- iii. **Các công trình của Dự án ảnh hưởng đến khoảng 464 hộ dân ở Thành phố Nha Trang có đất bị thu hồi**. Các hộ gia đình bị ảnh hưởng đã được bồi thường bằng tiền hoặc giao các lô đất thay thế phù hợp tại một khu tái định cư (khu tái định cư Ngọc Hiệp) được Chính quyền địa phương phát triển để tiếp nhận những hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án cũng như các dự án phát triển khác của địa phương. Dự án đã yêu cầu phân bổ một số lượng lô đất cụ thể ở khu tái định cư Ngọc Hiệp. Tuy nhiên, Đơn yêu cầu thanh tra liên quan đến việc Chính quyền địa phương quyền địa phương thu hồi đất để phát triển khu tái định cư Ngọc Hiệp chứ không phải thu hồi đất liên quan đến xây dựng các công trình của Dự án.
- iv. Dự án CCSEP có hiệu lực từ ngày 18/1/2018. Do tình trạng chậm trễ đáng kể trong việc chuẩn bị mặt bằng xây dựng ở Nha Trang, hai hợp đồng lần lượt bị chậm tiến độ. Cuối cùng, hai hợp đồng này đã bị hủy và do đó các công trình không thể hoàn thành trong thời gian thực hiện Dự án. CCSEP được tái cơ cấu vào ngày 30/12/2022 để tối đa hóa tác động phát triển của Dự án mặc dù năng lực thực hiện còn thấp, thể hiện qua tình trạng chậm trễ và năng lực quản lý hợp đồng hạn chế. Sau khi tái cơ cấu, quy mô đầu tư được điều chỉnh và một phần vốn bị hủy. Tại Nha Trang, một phần khoản đầu tư thuộc Hợp phần 2 đã bị hủy, vì vậy số lượng người cần tái định cư do các công trình của Dự án đã giảm đáng kể.

Đơn yêu cầu

- v. Đơn yêu cầu thanh tra được gửi bởi 31 cá nhân sống tại phường Ngọc Hiệp, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam (“Người yêu cầu”). Người yêu cầu không bị ảnh hưởng bởi các công trình được hỗ trợ bởi Dự án hoặc việc tái định cư phát sinh do Dự án. Theo thông tin cung cấp trong Đơn yêu cầu, Người yêu cầu là cư dân sống trên khu đất rộng 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp được chỉ định; khu vực này chưa được thu hồi và không cần cho Dự án.
- vi. Đây là Đơn yêu cầu thanh tra thứ hai liên quan đến CCSEP, sau khi Đơn yêu cầu đầu tiên (tiếp nhận vào ngày 24/12/2022) không được Ban Thanh tra đăng ký vì không đáp

ứng các tiêu chí thụ lý. Cụ thể, “Ban Thanh tra không đồng tình với nội dung vì Ban Điều hành đã có cơ hội hợp lý để phản hồi những cáo buộc được nêu trong Đơn yêu cầu. Hơn nữa, khi xem xét những thay đổi về phạm vi thu hồi đất và tái định cư, khu vực mà Người yêu cầu hiện đang sinh sống đã được đưa ra khỏi chương trình tái định cư của Dự án, Ban Thanh tra cho rằng Người yêu cầu không còn bị ảnh hưởng bởi quá trình định giá và bồi thường tái định cư của Dự án.”¹

- vii. Khiếu nại của Người yêu cầu bao gồm các vấn đề chính sau: (i) Người yêu cầu không thừa nhận đơn giá bồi thường cho khu đất đề bị thu hồi hoặc được tư vấn trong quá trình thu hồi đất cho Dự án; (ii) Người yêu cầu muốn Ngân hàng thế giới (NHTG) cung cấp đảm bảo rằng chính quyền địa phương sẽ không thu hồi đất của họ trong tương lai, bất kể vì mục đích gì; và (iii) Người yêu cầu đề nghị dỡ bỏ các hạn chế pháp lý về khoanh vùng và xây dựng đối với đất của họ.

Phản hồi của Ban Điều hành

- viii. ***Theo quan điểm của Ban Điều hành, Người yêu cầu không bị ảnh hưởng bởi Dự án. Theo thông tin cung cấp trong Đơn yêu cầu, Người yêu cầu là cư dân sống trên khu đất rộng 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp được chỉ định; khu vực này chưa được thu hồi và không cần cho Dự án. Tuy nhiên, khu vực này đã được chính quyền địa phương quyền địa phương chỉ định cho mục đích tái phát triển đô thị vào năm 2005, trong đó có cả đất dành cho mục đích tái định cư không liên quan và có từ trước Dự án. Ban Điều hành hiểu và thừa nhận hoàn cảnh hiện nay của Người yêu cầu, tuy nhiên, những lo ngại nêu trong Đơn yêu cầu là các khiếu nại không liên quan đến Dự án và chỉ có thể được giải quyết bởi các cơ quan chính quyền địa phương quyền có liên quan.***
- ix. ***Khu tái định cư Ngọc Hiệp được chính quyền địa phương quyền thành lập để tiếp nhận những người bị di dời bởi các dự án phát triển của địa phương, bao gồm các dự án nhận và không nhận tài trợ của NHTG. Tuy nhiên, khu tái định cư Ngọc Hiệp không được tài trợ bởi Dự án hoặc bất kỳ dự án nào khác được hỗ trợ bởi NHTG và không phải là “dự án vay vốn NHTG” như mô tả trong Đơn yêu cầu. Khu tái định cư có tổng diện tích 13,5 ha, trong đó Dự án đang sử dụng 6 ha đất đã thu hồi cho Dự án. Diện tích còn lại của khu tái định cư bao gồm 2,5 ha đất đã thu hồi nhưng không cần cho Dự án và 5 ha đất chưa thu hồi và không cần cho Dự án.***
- x. ***Chậm trễ trong thực hiện đã dẫn đến việc dự án CCSEP tái cơ cấu vào năm 2022, sau đó, khu vực bị ảnh hưởng bởi Dự án giảm và số lượng hộ gia đình bị ảnh hưởng cần tái định cư cũng giảm đáng kể - thấp hơn rất nhiều so với con số ước tính ban đầu. Trước khi tái cơ cấu, dự kiến sẽ cần thu hồi phần đất 5 ha này cho Dự án. Vào thời điểm đó, chính quyền địa phương đã tổ chức thảo luận ban đầu với những hộ dân sống trong khu đất 5 ha đó về dự thảo các gói bồi thường đề cập tới trong Đơn yêu cầu. Tuy nhiên, quá trình chuẩn bị, tham vấn và đề xuất gói bồi thường đã dừng lại do kết quả tái cơ cấu Dự án, vì vậy không gói bồi thường nào được chấp nhận hoặc thanh toán và không hộ dân nào bị chuyển ra khỏi phần đất 5 ha. Ban Điều hành ghi nhận rằng đã có những chậm trễ kéo dài trong việc thông báo cho các hộ dân (bao gồm Người yêu cầu) về thay đổi***

của Dự án, mặc dù NHTG đã nhiều lần nỗ lực khuyến khích Bên vay thông báo cho các hộ dân một cách hệ thống và kịp thời. Sự chậm trễ này có thể lý giải nhiều nội dung không chính xác đề cập trong Đơn yêu cầu về dự thảo gói bồi thường - trên thực tế đã được hủy bỏ.

- xi. ***Đơn yêu cầu đưa ra khiếu nại về quy trình tái định cư của Chính quyền địa phương khi bắt đầu lập quy hoạch, thu hồi và phát triển khu tái định cư Ngọc Hiệp nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư của nhiều dự án phát triển công khác nhau.*** Kế hoạch phát triển khu vực tái định cư Ngọc Hiệp đã được xem xét ít nhất từ Quy hoạch tổng thể năm 2005 và bắt đầu trước khi Dự án có hiệu lực. Mặc dù chính sách của NHTG áp dụng cho một phần khu tái định cư cần thiết cho Dự án để di dời những người bị ảnh hưởng bởi Dự án, khả năng thu hồi khu vực 5 ha trong tương lai được đề cập trong Đơn yêu cầu không liên quan đến Dự án tài trợ bởi NHTG. ***Nói cách khác, Người yêu cầu vẫn sẽ ở trong hoàn cảnh tương tự như vậy ngay cả khi không có Dự án hỗ trợ bởi NHTG.***
- xii. ***Mặc dù như đã nêu trong Đơn yêu cầu, Người yêu cầu không mong muốn được tái định cư, một số người đề xuất phương án thay thế là sắp xếp tái định cư cho họ như một phần trong Dự án tài trợ bởi NHTG để được hưởng lợi từ các yêu cầu trong chính sách của NHTG.*** Tuy nhiên, điều này là bất khả thi vì các hộ dân sống trong khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp nằm ngoài phạm vi Dự án hỗ trợ bởi NHTG, và sự tái định cư của họ không cần thiết cho Dự án.
- xiii. ***Nội dung Đơn yêu cầu cho rằng việc loại khu vực 5 ha khỏi phạm vi thu hồi đất là động thái phản hồi những khiếu nại của các thành viên cộng đồng.*** Ban Điều hành lưu ý rằng như đã giải thích ở trên, quyết định tái cơ cấu chỉ dựa trên cơ sở là tình trạng chậm trễ trong thực hiện Dự án dẫn đến việc cần thay đổi quy mô Dự án thông qua tái cơ cấu. Quyết định của Chính quyền địa phương về việc dừng quá trình thu hồi đất cho Dự án và việc ngừng quá trình bồi thường sau đó là do những thay đổi trong quy mô Dự án.
- xiv. ***Mặc dù không Người yêu cầu nào sống trong khu vực 5 ha bị thu hồi đất, trục xuất hoặc đã di dời, Đơn yêu cầu nêu ra những lo ngại cá nhân về quy trình thu hồi đất đã hoàn tất đối với khu vực còn lại của khu tái định cư, tức là phần đất 6 ha và 2,5 ha. Ban Điều hành lưu ý rằng không có Người yêu cầu nào bị ảnh hưởng bởi quá trình tái định cư ở những khu vực khác (6 ha và 2,5 ha) trong khu tái định cư này. Cụ thể, những lo ngại này liên quan đến:***
- ***Gói bồi thường.*** Ban Điều hành đã xem xét các gói bồi thường cho 222 hộ dân có đất bị thu hồi ở khu vực 6 ha và 2,5 ha của khu tái định cư, và xác nhận rằng phần lớn các gói bồi thường đều phù hợp với yêu cầu chính sách của NHTG, theo đó, chỉ có 17 trường hợp sau rà soát cần phải điều chỉnh để tuân thủ chính sách của NHTG.
 - ***Cáo buộc về việc đất đai và tài sản bị cưỡng chế chiếm đoạt.*** Bảy hộ dân nằm trên khu vực 6 ha và 2,5 ha của khu tái định cư đã từ chối đề xuất gói bồi thường và bị cưỡng chế thu hồi đất vào tháng 3/2021. Việc này được thực hiện theo chính sách của NHTG và khoản bồi thường được gửi vào tài khoản ủy thác giữ. Không xảy ra tình trạng trục xuất vì không có hộ dân nào trong số này có nhà hoặc sống trên đất bị thu hồi.
 - ***Hộ dễ bị tổn thương.*** Một hộ dễ bị tổn thương có đất nông nghiệp trên khu vực

2,5 ha bị thu hồi. Kết quả đánh giá tuân thủ của NHTG hoàn thành vào tháng 6/2023 cho thấy hộ dân này được coi là dễ bị tổn thương và có quyền nhận những hỗ trợ bổ sung được ủy quyền chi trả theo các điều khoản trong Kế hoạch hành động tái định cư (RAP). Vì hộ dân đó không nhận tiền nên số tiền này sẽ được gửi vào tài khoản ủy thác giữ.

- xv. Đơn yêu cầu cũng nêu lên lo ngại về việc phá dỡ một ngôi nhà trên khu vực 5 ha vào năm 2014. Vì sự việc này xảy ra trước khi xác định diện tích bị ảnh hưởng và đánh giá các tác động tái định cư tiềm ẩn của Dự án, như vậy, vụ việc xảy ra trước khi bắt đầu Dự án và do đó không liên quan đến Dự án. Sự việc này cũng thể hiện rằng khu vực này đã có những giới hạn về xây dựng từ trước khi có Dự án.
- xvi. **Nhiều vấn đề nêu ra trong Đơn yêu cầu liên quan đến giai đoạn Chính quyền địa phương dự kiến sẽ thu hồi 5 ha đất phục vụ mục đích của Dự án.** Những vấn đề này liên quan cụ thể đến dự thảo định giá tài sản trước đây, mức bồi thường cho các loại đất khác nhau và các tiêu chí đủ điều kiện để tái định cư tại chỗ (tức là các hộ dân sẽ được tái định cư trong phạm vi Dự án). **Tuy nhiên, với việc ngừng thu hồi phần đất 5 ha, các lo ngại nêu trên không còn là vấn đề nữa vì tất cả các gói bồi thường đã được hủy và Người yêu cầu không còn bị ảnh hưởng bởi quy trình định giá và bồi thường tái định cư của Dự án.**
- xvii. **Người yêu cầu muốn NHTG cung cấp đảm bảo rằng chính quyền địa phương sẽ không thu hồi đất của họ trong tương lai. Đây không phải là sự đảm bảo mà NHTG có thể cung cấp vì NHTG không có thẩm quyền đối với kế hoạch thu hồi đất hoặc thay đổi mục đích sử dụng đất của Chính quyền địa.** NHTG không thể có ý kiến về các quyết định trong tương lai của chính quyền địa phương liên quan đến việc thu hồi và sử dụng đất. NHTG xác nhận với Người yêu cầu rằng Dự án sẽ không cần thu hồi đất của họ. Tuy nhiên, NHTG không “hứa hẹn” rằng đất của Người yêu cầu sẽ không được sử dụng bởi “bất kỳ dự án nào khác”. NHTG cũng không hứa rằng các hạn chế xây dựng đối với tài sản của họ sẽ được dỡ bỏ. NHTG không có cơ sở hoặc thẩm quyền để đưa ra những tuyên bố có tính chất như thế này. Mặc dù sau khi tái cơ cấu, Dự án không còn cần sử dụng khu vực 5 ha, Ban Điều hành lưu ý rằng các lô đất được đề cập vẫn nằm trên đất được Chính quyền địa phương quy hoạch tổng thể cho mục đích tái định cư.

Kết luận

- xviii. **Ban Điều hành đã xem xét cẩn thận những vấn đề mà Người yêu cầu nêu ra, và tin rằng những tác hại được nêu trong Đơn yêu cầu không bắt nguồn từ việc không tuân thủ chính sách của NHTG. Ban Điều hành tin rằng NHTG đã tuân thủ các chính sách và quy trình thủ tục áp dụng đối với các vấn đề nêu trong Đơn yêu cầu. Do đó, Ban Điều hành cho rằng các quyền hoặc lợi ích của Người yêu cầu đã không và sẽ không bị ảnh hưởng trực tiếp và bất lợi do việc NHTG không thực hiện các chính sách và quy trình thủ tục của mình.**
- xix. **Quan ngại của Người yêu cầu liên quan đến khả năng thu hồi đất và bồi thường trong tương lai, phần này nằm ngoài phạm vi Dự án tài trợ bởi NHTG. Việc khu đất này trước đây đã được Dự án cân nhắc thu hồi không làm thay đổi thực tế này. Quy hoạch tổng thể của Chính quyền địa phương xác định các hạn chế về sử dụng đất và khoanh**

vùng đối với đất của Người yêu cầu, điều này nằm ngoài phạm vi của Dự án. Hoàn cảnh của Người yêu cầu cũng sẽ không thay đổi trong kịch bản không có Dự án, vì khu vực 5 ha đã được chính quyền địa phương chỉ định cho mục đích tái phát triển đô thị vào năm 2005, trong đó có cả đất dành cho mục đích tái định cư không liên quan và có từ trước Dự án.

I. LỜI NÓI ĐẦU

1. Ngày 25/9/2023, Ban Thanh tra đã đăng ký Đơn yêu cầu thanh tra số RQ23/03 (sau đây gọi là “Đơn yêu cầu”), liên quan đến dự án Môi trường bền vững các thành phố Duyên hải Việt Nam (P156143) được tài trợ bởi Hiệp hội Phát triển Quốc tế (IDA) và Ngân hàng Tái thiết và Phát triển Quốc tế (IBRD) (gọi chung là “NHTG”).

2. **Cấu trúc văn bản.** Sau phần giới thiệu, tài liệu này bao gồm các phần sau: Phần II trình bày Đơn yêu cầu; Phần III cung cấp thông tin cơ bản về Dự án; Phần IV thảo luận các vấn đề liên quan đến Đơn yêu cầu; và Phần V là Phản hồi của Ban Điều hành. Phụ lục 1 trình bày khiếu nại của Người yêu cầu cùng với phản hồi chi tiết của Ban Điều hành ở dạng bảng. Khung thời gian với các ngày quan trọng liên quan đến phản hồi của Ban Điều hành được trình bày trong Phụ lục 2.

II. ĐƠN YÊU CẦU

3. Đơn yêu cầu thanh tra được gửi bởi 31 cá nhân sống tại phường Ngọc Hiệp, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam (sau đây gọi là “Người yêu cầu”).

4. **Đây là Đơn yêu cầu thanh tra thứ hai liên quan sau khi Đơn yêu cầu đầu tiên (tiếp nhận vào ngày 24/12/2022) không được Ban Thanh tra đăng ký vì không đáp ứng các tiêu chí thụ lý.** Cụ thể, “Ban Thanh tra không đồng tình với nội dung vì Ban Điều hành đã có cơ hội hợp lý để phản hồi những cáo buộc được nêu trong Đơn yêu cầu. Hơn nữa, khi xem xét những thay đổi về phạm vi thu hồi đất và tái định cư, trong đó khu vực mà Người yêu cầu hiện đang sinh sống đã được đưa ra khỏi chương trình tái định cư của Dự án, Ban Thanh tra cho rằng Người yêu cầu không còn bị ảnh hưởng bởi quá trình định giá và bồi thường tái định cư của Dự án.”¹

5. **Theo thông tin được cung cấp trong Đơn yêu cầu thứ hai, Người yêu cầu là cư dân sống trên khu vực 5 ha của khu tái định cư - khu vực này không cần hoặc không bị thu hồi để thực hiện Dự án.** Khiếu nại của Người yêu cầu bao gồm các vấn đề chính sau: (i) Người yêu cầu không đồng ý đơn giá bồi thường cho khu đất bị thu hồi hoặc được tư vấn trong khi việc thu hồi khu đất đó vẫn nằm trong kế hoạch; (ii) Người yêu cầu muốn Ngân hàng thế giới (NHTG) cung cấp đảm bảo rằng chính quyền địa phương quyền địa phương sẽ không thu hồi đất của họ trong tương lai, bất kể vì mục đích gì; và (iii) Người yêu cầu đề nghị dỡ bỏ các hạn chế pháp lý về khoanh vùng và xây dựng đối với đất của họ.

III. BỐI CẢNH DỰ ÁN

6. **Dự án CCSEP.** Mục tiêu của dự án Môi trường bền vững các thành phố Duyên Hải Việt Nam (CCSEP) là tăng cường khả năng tiếp cận các dịch vụ vệ sinh môi trường và cải thiện hiệu quả hoạt động của các công trình vệ sinh môi trường tại bốn thành phố ven biển. Nhìn chung, dự kiến dự án CCSEP sẽ trực tiếp mang lại khả năng tiếp cận dịch vụ vệ sinh môi trường cho 240.600 người và giảm nguy cơ ngập úng cho 44.700 người. CCSEP hỗ trợ mở rộng cơ sở hạ tầng vệ sinh môi trường, thông qua xây dựng trạm bơm nước mưa và

hồ chứa, mạng lưới thoát nước và nhà máy xử lý nước thải (Hợp phần 1). Ngoài ra, dự án còn hỗ trợ cải thiện kết nối đô thị, thông qua xây dựng nhiều tuyến đường thành phố và kè sông trong khu vực đô thị (Hợp phần 2).

7. Khoản tín dụng IDA và khoản vay IBRD cấp cho nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam để thực hiện dự án Môi trường bền vững các thành phố Duyên Hải Việt Nam (CCSEP) (P156143) đã được Ban Giám đốc điều hành phê duyệt vào ngày 5/5/2017. Dự án CCSEP bao gồm bốn tiểu dự án tại thành phố Đồng Hới (tỉnh Quảng Bình), thành phố Quy Nhơn (tỉnh Bình Định), thành phố Nha Trang (tỉnh Khánh Hòa) và thành phố Phan Rang – Tháp Chàm (tỉnh Ninh Thuận). Đơn yêu cầu liên quan đến tiểu dự án ở thành phố Nha Trang. ***Trong phạm vi văn bản phản hồi của Ban Điều hành, thuật ngữ “Dự án” chỉ đề cập đến các hoạt động của dự án CCSEP tại Thành phố Nha Trang.***

8. Giá trị ban đầu của khoản tín dụng IDA và khoản vay IBRD lần lượt là 140,5 triệu SDR và 46 triệu USD với ngày kết thúc dự án là ngày 31/12/2022. Ngày 30/12/2022, Dự án CCSEP đã được tái cơ cấu theo hướng: (i) gia hạn ngày kết thúc Dự án đến ngày 30/6/2024; (ii) hủy một phần khoản tín dụng IDA và khoản vay IBRD có giá trị lần lượt là 25,592 triệu SD và 11,797 triệu USD; và (iii) điều chỉnh hạng mục giải ngân.

9. ***Hợp phần:*** Dự án CCSEP có bốn thành phần: Hợp phần 1 – Mở rộng cơ sở hạ tầng vệ sinh môi trường (135,19 triệu USD); Hợp phần 2 – Cải thiện kết nối đô thị (27,46 triệu USD); Hợp phần 3 – Đền bù và giải phóng mặt bằng (31,47 triệu USD); và Hợp phần 4: – Hỗ trợ thực hiện và cải cách thể chế (8,63 triệu USD).

10. ***Mô tả các hoạt động.*** Các hoạt động trong từng hợp phần của dự án CCSEP tại Nha Trang bao gồm:

- ***Hợp phần 1 – Mở rộng cơ sở hạ tầng vệ sinh môi trường (35,8 triệu USD):*** Hợp phần này tài trợ các hạng mục: (i) xây dựng cống cấp 3, đầu nối hộ dân và các đầu nối khác ở khu vực trung tâm và phía Nam thành phố Nha Trang; (ii) xây dựng hồ trữ nước mưa và trạm bơm nước mưa; (iii) xây dựng mạng lưới thoát nước ở khu vực phía Bắc thành phố; và (iv) xây dựng nhà máy xử lý nước thải cho khu vực phía Bắc thành phố.
- ***Hợp phần 2 – Cải thiện kết nối đô thị (13,6 triệu USD):*** Hợp phần này tài trợ các hạng mục: (i) Kè sông và xây dựng đường dọc bờ kè phía Nam sông Cái; (ii) xây dựng đường đô thị số 4 dọc tuyến đường sắt; (iii) kè sông ở phía Bắc sông Cái; và (iv) xây dựng đường Chủ Đồng Tử.
- ***Hợp phần 3 – Đền bù và giải phóng mặt bằng (8,2 triệu USD):*** Hợp phần này cung cấp kinh phí bồi thường cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi các khoản đầu tư thuộc Hợp phần 1 và 2, đồng thời giải phóng mặt bằng cho các khoản đầu tư thuộc các hợp phần này. Tuy nhiên, địa điểm tái định cư cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án tại Thành phố Nha Trang là khu tái định cư Ngọc Hiệp; khu tái định cư này đang được Chính quyền địa phương phát triển cho một số dự án đầu tư tại Thành phố Nha Trang, trong đó có Dự án.
- ***Hợp phần 4 – Hỗ trợ thực hiện và cải cách thể chế (2,5 triệu USD):*** Hợp phần này

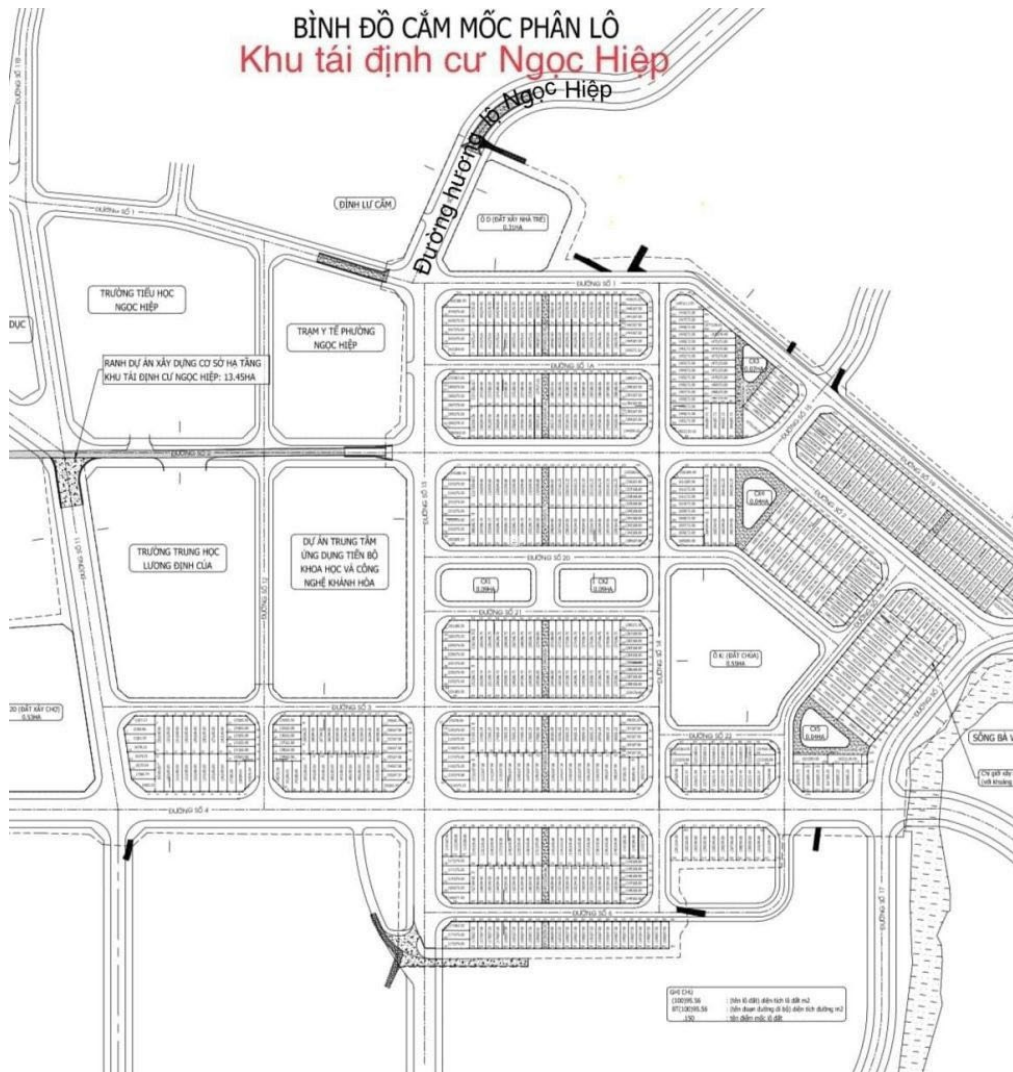
cấp kinh phí để: (i) hỗ trợ Ban Quản lý Dự án (Ban QLDA) thực hiện Dự án; (ii) cải thiện sắp xếp thể chế về dịch vụ vệ sinh đô thị; và (iii) nâng cao năng lực quản lý tài sản và cung cấp dịch vụ xử lý nước thải của các cơ quan tại Thành phố Nha Trang.

11. **Tình hình thực hiện.** Dự án CCSEP có hiệu lực từ ngày 18/1/2018. Tuy nhiên, do sự chậm trễ trong việc phân bổ nguồn ngân sách từ trung ương đến các thành phố, phải đến năm 2019, Dự án mới bắt đầu triển khai và sau đó bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19. Đến tháng 10/2022, tỷ lệ hoàn thiện cơ sở vật chất tại Thành phố Nha Trang chỉ đạt khoảng 27% so với kế hoạch. Đối với Hợp phần 2, chỉ có hai trong số ba hợp đồng xây dựng được trao và tỷ lệ hoàn thiện cơ sở vật chất chỉ đạt khoảng 5% so với kế hoạch. Dự án CCSEP được tái cơ cấu vào ngày 30/12/2022 để gia hạn ngày kết thúc thêm 18 tháng (đến ngày 30/6/2024), giảm quy mô đầu tư, hủy một phần vốn và điều chỉnh các hạng mục giải ngân cho phù hợp. Việc tái cơ cấu Dự án liên quan đến việc hủy hai hợp đồng vì lý do kỹ thuật.² Việc thực hiện cả hai hợp đồng bị trì hoãn đáng kể và không thể hoàn thành trước ngày kết thúc Dự án. Việc tái cơ cấu nhằm tối đa hóa tác động phát triển của Dự án mặc dù năng lực thực hiện còn thấp, thể hiện qua tình trạng chậm trễ và năng lực quản lý hợp đồng hạn chế. Kể từ khi tái cơ cấu, tình hình thực hiện Dự án không được cải thiện như mong đợi và do đó, NHTG đang tích cực thảo luận với chính quyền địa phương về việc hủy các khoản đầu tư còn lại thuộc Hợp phần 2. Tính đến tháng 9/2023, tình hình thực hiện dự án như sau:

- *Hợp phần 1:* Tỷ lệ hoàn thiện cơ sở vật chất đạt 78% so với kế hoạch.
- *Hợp phần 2:* Tỷ lệ hoàn thiện cơ sở vật chất đạt 5% và tất cả hoạt động xây dựng bị đình chỉ kể từ tháng 12/2022.
- *Hợp phần 3:* Có 464 hộ dân được xác định là hộ gia đình bị ảnh hưởng thuộc Hợp phần 1 và 2 tại Thành phố Nha Trang. Trong đó, 118 hộ gia đình bị ảnh hưởng đã nhận được gói bồi thường, có 102 hộ dân trong số này đã bàn giao đất phục vụ mục đích của Dự án.
- *Hợp phần 4:* Hầu hết các hoạt động theo kế hoạch đã được hoàn thành, ngoại trừ những hoạt động hỗ trợ thực hiện Dự án đang diễn ra và sẽ tiếp tục cho đến khi kết thúc Dự án.

IV. MỐI QUAN HỆ CỦA DỰ ÁN VÀ KHU TÁI ĐỊNH CƯ NGỌC HIỆP

12. Quy hoạch tổng thể chi tiết cho khu vực Ngọc Hiệp năm 2005 của Thành phố Nha Trang đã xác định toàn bộ khu vực phục vụ tái phát triển đô thị và quy định khu dân cư rộng 35 ha, trong đó bao gồm các khu vực được phân ranh giới cho mục đích tái định cư. Sau đó, Quy hoạch tổng thể đã được cập nhật vào năm 2016 để xác định rõ hơn mục đích sử dụng đất dự kiến. Quy hoạch giới thiệu kế hoạch chi tiết tới cấp độ lô đất phục vụ mục đích tái định cư (Khu tái định cư Ngọc Hiệp) với diện tích ban đầu là 14,4 ha³ nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư của các dự án phát triển tại thành phố Nha Trang (xem Hình 1 bên dưới).



Hình 1. Quy hoạch tổng thể Khu dân cư Ngọc Hiệp với Khu tái định cư Ngọc Hiệp

13. Trong quá trình chuẩn bị, Dự án đã xem xét sức chứa của từng khu tái định cư khác nhau và kết hợp nhiều khu tái định cư với nhau. Cụ thể, các khu tái định cư tại **Ngọc Hiệp, Đất Lành** và **Hòn Rớ** được xem xét sử dụng cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi các công trình của Dự án. Tuy nhiên, cuối cùng, Đất Lành và Hòn Rớ đã bị các hộ gia đình bị ảnh hưởng từ chối và do đó bị loại khỏi Dự án.

14. **Dự án không tài trợ cho việc thu hồi đất và phát triển khu tái định cư Ngọc Hiệp tại Thành phố Nha Trang.** ⁴Dự án chỉ sử dụng một phần khu tái định cư được thu hồi và phát triển một cách độc lập bởi Chính quyền địa phương. Quy hoạch tổng thể chỉ định toàn bộ khu vực (diện tích 13,5 ha) được dùng làm khu tái định cư. Chính quyền địa phương đã thu hồi và giải phóng mặt bằng từng phần của khu vực đất để phục vụ nhu cầu của các dự án phát triển tại địa phương: 6 ha vào năm 2018 và 2,5 ha vào năm 2021; khu vực 5 ha vẫn chưa được thu hồi. Bảng 1 thể hiện thành phần của khu tái định cư:

Bảng 1. Thành phần khu tái định cư Ngọc Hiệp

Khu vực *	Bắt buộc và sử dụng cho Dự án	Trạng thái
6 ha	Có	Đã hoàn thành năm 2018.
2,5 ha	Không	Đã hoàn thành năm 2021.
5 ha	Không	Không thu hồi

* Diện tích chính xác của các khu vực trong khu tái định cư được trình bày dưới đây. Để dễ đọc hơn, báo cáo sử dụng số liệu được làm tròn (trong ngoặc đơn): 13,45 ha (13,5 ha) – 6 ha (không thay đổi); 4,83 ha (5 ha); 2,62 ha (2,5 ha).

15. **Chính quyền địa phương đã phân bổ một số lô tái định cư trong khu tái định cư Ngọc Hiệp nhất định cần thiết cho Dự án để tiếp nhận những hộ gia đình bị ảnh hưởng phải di dời và được hưởng bồi thường đất đổi đất.** Số lượng lô tái định cư theo yêu cầu của Dự án đã thay đổi trong quá trình thực hiện Dự án và cuối cùng được giới hạn ở khu vực 6 ha của khu đất đã được giải tỏa và phát triển cho mục đích này. Ngay từ đầu, tổng số lô tái định cư trong khu tái định cư Ngọc Hiệp đã nhiều hơn đáng kể so với số lượng mà Dự án yêu cầu, và thậm chí còn chênh lệch nhiều hơn sau khi Dự án thu hẹp quy mô do tái cơ cấu.⁵

16. NHTG đã xem xét tất cả các gói bồi thường dành cho những hộ dân nằm trong khu vực 6 ha và 2,5 ha bị thu hồi đất trong giai đoạn 2018-2021 và xác định rằng phần lớn gói bồi thường tuân thủ các yêu cầu chính sách của NHTG, trong khi có 17 phương án sau rà soát cần phải điều chỉnh để tuân thủ chính sách của NHTG. Không có người dân nào phải di dời khỏi khu vực 6 ha và 2,5 ha vì trên cả hai khu vực đều không có nhà ở.

17. **Hai hoạt động tái định cư riêng biệt** đã diễn ra liên quan đến Dự án:

- **Hộ gia đình bị ảnh hưởng.** Đây là những hộ dân phải di dời đến khu tái định cư Ngọc Hiệp từ nơi khác do các công trình dân dụng được hỗ trợ bởi Dự án. Những hộ dân này

nằm trong phạm vi Kế hoạch hành động tái định cư (RAP).

- Các hộ dân đang sử dụng hoặc sở hữu đất trong khu vực 6 ha cần cho Dự án, cũng như những hộ dân trong khu vực 2,5 ha có đất cần thu hồi.⁶ Những hộ dân này cũng thuộc phạm vi RAP.

18. **Việc thu hồi các khu vực 6 ha và 2,5 ha được thực hiện từng phần trong khoảng thời gian từ 2016-2021.** NHTG đã tiến hành đánh giá tuân thủ các gói bồi thường được cung cấp từ tháng 2 đến tháng 6/2023 (như một phần công tác giám sát); kết quả đánh giá xác nhận rằng quy trình thu hồi và bồi thường của Chính quyền địa phương phù hợp với các yêu cầu chính sách của NHTG, theo đó, các gói đền bù của 17 trường hợp trong số 222 hộ dân phải được điều chỉnh cho tuân thủ sau rà soát của NHTG.

19. **Trong giai đoạn đầu của quá trình triển khai, dự kiến Dự án sẽ cần hơn 6 ha đất cho mục đích tái định cư. Đây là lý do đã có cần nhắc thu hồi khu vực 2,5 ha và 5 ha.** Tuy nhiên, sau khi Dự án tái cơ cấu vào năm 2022, diện tích bị ảnh hưởng bởi dự án đã giảm, số lượng hộ gia đình bị ảnh hưởng cần tái định cư tại khu tái định cư Ngọc Hiệp đã giảm đáng kể, từ 291 hộ xuống còn 215 hộ. Điều này dẫn đến việc giảm 40% số lượng lô tái định cư nhất định cần thiết cho Dự án (từ khoảng 400 lô xuống còn 235 lô). Theo thay đổi này, Dự án đã chính thức loại khu vực còn lại bao gồm 2,5 ha đã thu hồi trước đó và 5 ha chưa thu hồi khỏi diện tích tái định cư (như được thể hiện trong bản RAP cập nhật) vì những khu vực này không còn cần thiết để đạt mục tiêu Dự án. Kết quả là Chính quyền địa phương quyền địa phương đã ngừng việc thu hồi đất đối với khu vực 5 ha. Các hộ dân trong khu vực 5 ha đó có thể ở lại và không bị ảnh hưởng bởi Dự án sau quá trình thay đổi này. Người yêu cầu nằm trong khu vực 5 ha này của khu tái định cư.

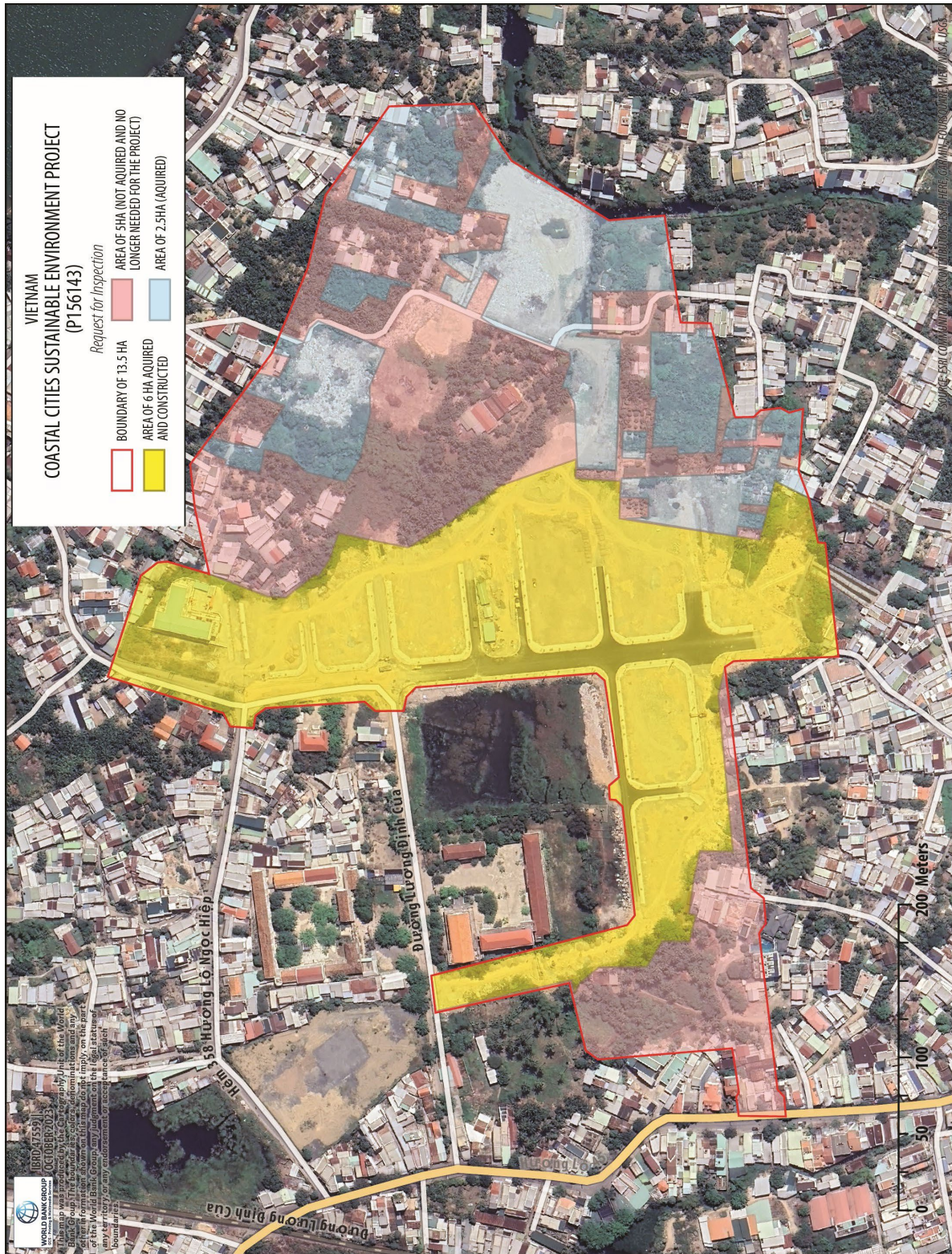
Bảng 2. Tác động của việc tái cơ cấu dự án năm 2022 tới việc tái định cư

Trước khi tái cơ cấu (2016-2022)	Sau khi tái cơ cấu (Sau tháng 1/2023)
Tổng số hộ gia đình bị ảnh hưởng: 593	Tổng số hộ gia đình bị ảnh hưởng: 464
- Hợp phần 1: 64 hộ gia đình bị ảnh hưởng	- Hợp phần 1: 66 hộ gia đình bị ảnh hưởng
- Hợp phần 2: 529 hộ gia đình bị ảnh hưởng	- Hợp phần 2: 398 hộ gia đình bị ảnh hưởng
trong đó phải tái định cư: 291 hộ (ước tính số lượng lô tái định cư: 400 lô)	trong đó phải tái định cư: 215 hộ (ước tính số lượng lô tái định cư: 235 lô)

* Một số hộ gia đình bị ảnh hưởng được nhận nhiều lô tái định cư do quy mô gia đình.

20. **Trước khi tái cơ cấu, khi việc thu hồi khu vực 5 ha (và việc sử dụng khu vực 2,5 ha đã thu hồi) vẫn được cho là cần thiết cho Dự án, các thảo luận ban đầu đã được tổ chức với các hộ dân sống trong khu vực đó về dự thảo các gói bồi thường được đề cập đến trong Đơn yêu cầu.** Đối với các hộ dân trong khu vực 5 ha, 28 phương án đền bù đã được đưa ra vào ngày 21/8/2018 nhưng không có phương án nào được các hộ dân chấp nhận. Chính quyền địa phương tiếp tục thảo luận về các gói bồi thường được đưa ra, nhưng việc phong tỏa vì Covid-19 đã làm chậm lại mọi khía cạnh của quá trình thực hiện.

21. Việc tái cơ cấu là kết quả của những chậm trễ trong hai hợp đồng đã bị hủy sau đó. Sau khi tái cơ cấu, diện tích đất cần thiết cho Dự án đã giảm, tiếp đó là việc ngừng thu hồi khu vực 5 ha đã đề suất, sau đó tất cả các gói bồi thường dự thảo đều được hủy bỏ. Không có gói bồi thường nào được chấp nhận hoặc thanh toán và không có hộ dân nào bị di dời. Ban Điều hành đồng ý rằng đã có sự chậm trễ đáng kể trong việc thông báo cho các hộ dân có đất nằm trong khu vực 5 ha (bao gồm cả Người yêu cầu) về thay đổi này. Mặc dù NHTG đã nhiều lần nỗ lực khuyến khích Bên vay thông báo kịp thời cho các hộ dân nhưng các hộ dân chỉ được thông báo về thay đổi này vào ngày 17/2/2023. Việc rút lại các gói bồi thường đã được cơ quan chức năng chính thức xác nhận vào cuối tháng 8/2023.



Bản đồ 1. IBRD 47559 – Ảnh chụp từ trên không Khu tái định cư Ngọc Hiệp (thể hiện khu vực 6 ha được Dự án thu hồi và sử dụng [màu vàng], 2,5 ha bị thu hồi [màu xanh] và 5 ha không bị thu hồi [màu hồng])



Ảnh 1. Ảnh chụp từ trên không của Khu tái định cư Ngọc Hiệp trước khi phát triển (2015)



Ảnh 2. Ảnh chụp từ trên không của Khu tái định cư Ngọc Hiệp vào tháng 3/2023

V. PHẢN HỒI CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

22. Khiếu nại của Người yêu cầu kèm theo phản hồi chi tiết của Ban Điều hành được trình bày trong Phụ lục 1.

23. *Theo quan điểm của Ban Điều hành, Người yêu cầu không bị ảnh hưởng bởi Dự án. Theo thông tin cung cấp trong Đơn yêu cầu, Người yêu cầu là cư dân sống trên khu đất rộng 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp được chỉ định; khu vực này chưa được thu hồi cho Dự án. Ban Điều hành hiểu và thừa nhận hoàn cảnh hiện nay của Người yêu cầu, tuy nhiên, những lo ngại nêu trong Đơn yêu cầu là các khiếu nại không liên quan đến Dự án và chỉ có thể được giải quyết bởi các cơ quan chính quyền địa phương có liên quan.*

24. Có 165 hộ dân sử dụng hoặc sở hữu đất trên khu vực 5 ha, trong đó có 89 hộ có nhà ở trên đất. Về cơ bản, khiếu nại của Người yêu cầu có ba phần: Người yêu cầu (i) không đồng ý đơn giá bồi thường cho khu đất đề nghị thu hồi hoặc được tham vấn trong khi việc thu hồi khu đất đó vẫn đang được thảo luận; (ii) muốn Ngân hàng thế giới (NHTG) cung cấp đảm bảo rằng chính quyền địa phương sẽ không thu hồi đất của họ trong tương lai, bất kể vì mục đích gì; và (iii) đề nghị dỡ bỏ các hạn chế pháp lý về khoanh vùng và xây dựng đối với đất của họ.

25. *Đơn yêu cầu đưa ra khiếu nại về quy trình tái định cư của Chính quyền địa phương khi chỉ định khu tái định cư Ngọc Hiệp để phục vụ nhu cầu tái định cư của các dự án đầu tư công khác nhau và bắt đầu phát triển khu tái định cư này. Khu vực có khu tái định cư Ngọc Hiệp đã được chỉ định phục vụ mục đích tái phát triển đô thị và nằm trong Quy hoạch tổng thể từ rất lâu trước khi Dự án bắt đầu. Mọi khả năng thu hồi khu vực 5 ha trong tương lai đề cập đến trong Đơn yêu cầu không liên quan đến Dự án tài trợ bởi NHTG. Nói cách khác, Người yêu cầu vẫn sẽ ở trong hoàn cảnh tương tự như vậy ngay cả khi không có Dự án hỗ trợ bởi NHTG và như vậy không phải chịu bất kỳ tác động bất lợi đáng kể nào do Dự án gây ra.*⁸

26. *Như đã nêu trong Đơn yêu cầu, Người yêu cầu không mong muốn được tái định cư. Tuy nhiên, một số người trong số họ đề xuất phương án thay thế là sắp xếp tái định cư cho họ như một phần trong Dự án tài trợ bởi NHTG để được hưởng lợi từ các yêu cầu trong chính sách của NHTG.*⁹ Tuy nhiên, điều này là bất khả thi. Các hộ dân sống trong khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp nằm ngoài phạm vi Dự án hỗ trợ bởi NHTG, và không nhất định cần thiết để đạt các mục tiêu Dự án. Chính sách của NHTG không quy định về việc thu hồi những phần đất không cần thiết cho Dự án.

27. *Ngoài ra, Người yêu cầu còn muốn NHTG cung cấp đảm bảo rằng chính quyền địa phương sẽ không thu hồi đất của họ trong tương lai. Đây là sự đảm bảo mà NHTG không thể cung cấp vì NHTG không có thẩm quyền đối với các kế hoạch thu hồi đất hoặc thay đổi mục đích sử dụng đất của Chính quyền địa phương nằm ngoài phạm vi dự án tài trợ bởi NHTG. Ban Điều hành cũng lưu ý rằng Người yêu cầu vẫn tiếp tục sinh*

sống hoặc có đất tại khu vực đã được Quy hoạch tổng thể chỉ định làm khu tái định cư của Chính quyền địa phương. Do đó, đến thời điểm nào đó họ sẽ được tái định cư, nhưng điều này sẽ không phải do Dự án tài trợ bởi NHTG. Ngay cả khi không có Dự án, Quy hoạch Tổng thể cũng vẫn chỉ ra rằng khu tái định cư sẽ được sử dụng cho nhu cầu tái định cư của các dự án khác của Chính quyền địa phương.

28. **Ban Điều hành lưu ý rằng Người yêu cầu có thể bị ảnh hưởng bởi các hoạt động trong tương lai của chính quyền địa phương trên khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp.** Tuy nhiên, các hoạt động đó khác với Dự án tài trợ bởi NHTG và không nhất định cần thiết cho Dự án. Mối lo ngại của Người yêu cầu xuất phát từ thực tế là họ có quyền lợi hoặc cư trú trên mảnh đất được xác định là khu tái định cư trong Quy hoạch tổng thể của Chính quyền địa phương, một khu vực trong đó đã được Chính quyền địa phương thu hồi và phát triển thành khu tái định cư. **Đơn yêu cầu cho rằng khu tái định cư Ngọc Hiệp “là một dự án vay vốn của NHTG”. Tuy nhiên, điều này không đúng vì khu tái định cư Ngọc Hiệp không được tài trợ bởi Dự án hoặc bất kỳ dự án nào khác hỗ trợ bởi NHTG.** Tài liệu thẩm định dự án giải thích rõ ràng rằng dự án CCSEP đang hỗ trợ việc thu hồi và phát triển các khu tái định cư tại các địa điểm khác của Dự án.¹⁰ Tuy nhiên, nội dung này không áp dụng với tỉnh Khánh Hòa, ở đây, Dự án sử dụng một phần khu tái định cư mà Chính quyền địa phương đã xác định, quy hoạch và bắt đầu phát triển. Chính sách của NHTG áp dụng đối với phần đất được sử dụng để tái định cư cho Dự án. Khu vực còn lại của khu tái định cư không liên quan đến Dự án và do đó không áp dụng chính sách của NHTG.

29. **Khu tái định cư Ngọc Hiệp được thành lập để tiếp nhận những người bị di dời bởi các dự án phát triển tại địa phương. Dự án đang sử dụng khoảng một nửa (6 ha) trong số 13,5 ha diện tích khu tái định cư cho các hộ dân bị di dời do các công trình của Dự án. Khu tái định cư này cũng đang tiếp nhận các hộ gia đình bị ảnh hưởng từ các dự án khác (không được hỗ trợ bởi NHTG), chẳng hạn như dự án xây đập của tỉnh.** Khu vực còn lại bao gồm 2,5 ha đã thu hồi và 5 ha chưa thu hồi có thể được sử dụng theo Quy hoạch tổng thể để sắp xếp tái định cư cho những người không liên quan đến Dự án.

30. **Vì vậy, quan ngại nêu trong Đơn yêu cầu là những khiếu nại không liên quan đến Dự án và cần được chuyển đến các cơ quan chính quyền địa phương có liên quan.** Cụ thể, những lo ngại này liên quan đến: (i) phân loại đất của Người yêu cầu theo quy định pháp luật; (ii) các hạn chế đối với hoạt động xây dựng và cho thuê; và (iii) khả năng chính quyền địa phương thu hồi đất trong tương lai và các điều khoản áp dụng.

31. **Đơn yêu cầu cũng nêu lên những lo ngại mang tính chủ quan về quá trình thu hồi đất đã hoàn thành cho khu vực 6 ha (được sử dụng cho Dự án) và khu vực 2,5 ha, mặc dù không có Người yêu cầu nào bị ảnh hưởng bởi quá trình tái định cư ở các khu vực này.** Ban Điều hành đã xem xét các gói bồi thường cho các hộ dân có đất bị thu hồi ở khu vực 6 ha và 2,5 ha của khu tái định cư (tổng cộng 222 hộ dân), và xác nhận rằng phần lớn các gói bồi thường đều phù hợp với yêu cầu chính sách của NHTG, theo đó, các gói đền bù của 17 trên tổng số 222 hộ dân phải điều chỉnh để đảm bảo tuân thủ sau rà soát của NHTG. Ban Điều hành sẵn lòng giải đáp những thắc mắc của các hộ dân này hoặc đại diện được ủy quyền của họ để giải thích rõ ràng nếu cần thiết. Tuy nhiên, Đơn yêu cầu thanh tra

không chỉ ra rằng Người yêu cầu có nghĩa vụ đại diện cho các hộ dân sở hữu hoặc sử dụng đất trên các khu vực 6 ha và 2,5 ha của khu đất đã được thu hồi vào năm 2018/2021.

32. **Hơn nữa, Đơn yêu cầu cũng nêu lên lo ngại về việc phá dỡ một ngôi nhà trên khu vực 5 ha được thực hiện vào năm 2014, trước khi Dự án bắt đầu.** Việc phá dỡ có vẻ liên quan đến hành vi vi phạm các hạn chế xây dựng trên đất nông nghiệp. Những hạn chế này đã có từ trước khi có Dự án và không được gắn cho liên quan đến Dự án.

33. Ban Điều hành sẽ phản hồi chi tiết hơn về các vấn đề cụ thể dưới đây.

34. **Phân loại đất và quyền sử dụng đất.** Dự án chưa đưa ra bất kỳ thay đổi nào về quyền sử dụng đất hoặc phân loại đất đối với đất của Người yêu cầu. Pháp luật Việt Nam và các quyết định của Chính quyền địa phương về quy hoạch tổng thể và thu hồi đất đưa ra những hạn chế khác nhau liên quan đến việc sử dụng đất. Trong trường hợp này, Quy hoạch tổng thể và quyết định của Chính quyền địa phương ban hành thông báo thu hồi đất cho khu tái định cư Ngọc Hiệp đã đưa ra những hạn chế đối với khả năng của Người yêu cầu trong việc “xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây dựng công trình, sửa chữa hoặc cho thuê nhà ở hiện tại của họ.”¹¹ Các quyết định này (Quy hoạch tổng thể và thông báo thu hồi đất) vẫn có hiệu lực dù có Dự án hay không. Hiện tại, hầu hết các hộ dân trên khu vực 5 ha không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) hợp lệ; Giấy chứng nhận này là bắt buộc cho một số hoạt động nêu trên (ví dụ: xây dựng, cho thuê, chuyển nhượng). Dự án chưa hỗ trợ việc phát triển khu tái định cư, cũng như chưa thực hiện hay hỗ trợ thực hiện bất kỳ hạn chế nào nêu trên. Ban Điều hành lưu ý rằng chính Đơn yêu cầu cũng xác định phân loại đất nông nghiệp là lý do dẫn đến các hạn chế chứ không phải là do Dự án.

35. **Ban Điều hành hiểu rằng các lô đất tại khu tái định cư đã được chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở mà không có sự chấp thuận chính thức của cơ quan có thẩm quyền.** Các điều kiện để hợp pháp hóa việc chuyển đổi đó bao gồm tuân thủ Quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt. Theo Quy hoạch tổng thể khu tái định cư Ngọc Hiệp, việc sử dụng đất hiện tại trong nhiều trường hợp không phù hợp với mục đích đã xác định, do đó có thể cản trở quá trình chuyển đổi. Ban Điều hành ghi nhận rằng khu vực này có đặc điểm ban đầu là đất nông nghiệp, như được thể hiện trong Ảnh 1.

36. **Khả năng chính quyền địa phương thu hồi đất trong tương lai.** Mặc dù sau khi tái cơ cấu, Dự án không còn cần sử dụng khu vực 5 ha, Ban Điều hành lưu ý rằng các lô đất được đề cập vẫn nằm trên đất thuộc Quy hoạch tổng thể cho mục đích tái định cư. NHTG không thể có ý kiến về các quyết định trong tương lai của chính quyền địa phương liên quan đến việc thu hồi và sử dụng đất. NHTG xác nhận với Người yêu cầu rằng Dự án được hỗ trợ bởi NHTG sẽ không cần thu hồi khu vực đất đó. Tuy nhiên, NHTG không “hứa hẹn” rằng đất của Người yêu cầu sẽ không được sử dụng bởi “bất kỳ dự án nào khác.” NHTG cũng không hứa rằng các hạn chế phân vùng hoặc xây dựng đối với tài sản của họ sẽ được dỡ bỏ. NHTG không có cơ sở hoặc thẩm quyền để đưa ra những tuyên bố có tính chất như thế này.

37. **Phương pháp định giá và các gói bồi thường.** Với quyết định không thu hồi khu

đất 5 ha cho Dự án, tất cả các gói bồi thường và hỗ trợ đã tham vấn và/hoặc đưa ra đều được rút lại. Có lẽ Đơn yêu cầu đề cập tới những thảo luận ban đầu về các dự thảo gói bồi thường diễn ra vào thời điểm Dự án vẫn đang cân nhắc thu hồi khu vực 5 ha - thời điểm này là trước khi tái cơ cấu Dự án. Đối với các hộ dân trên khu vực 5 ha, 28 gói bồi thường đã được đưa ra nhưng không có phương án nào được chấp nhận hoặc thanh toán, và không có hộ dân nào đã chuyển đi vào thời điểm gói bồi thường bị rút lại. Ban Điều hành ghi nhận sự chậm trễ đáng kể trong việc thông báo cho các hộ dân trên khu vực 5 ha (bao gồm cả Người yêu cầu) về thay đổi này: họ chỉ được thông báo vào ngày 17/2/2023 và các gói bồi thường đã chính thức được chính quyền rút lại vào cuối tháng 8/2023.

38. **Cáo buộc về việc đất đai và tài sản bị cưỡng chế chiếm đoạt.** Ban Điều hành lưu ý rằng không có Người yêu cầu nào trong khu vực 5 ha bị thu hồi đất, bị trục xuất hoặc đã di dời. Trong khu vực 6 ha và 2,5 ha của khu tái định cư, 7 hộ dân (5 hộ ở khu vực 6 ha và 2 hộ ở khu vực 2,5 ha) đã từ chối đề xuất gói bồi thường và bị cưỡng chế thu hồi đất vào tháng 3/2021. NHTG xác nhận việc này được thực hiện theo OP 4.12, bao gồm cả việc gửi thông báo trước phù hợp và cơ hội khiếu nại. Vì không có người sống trên phần đất bị thu hồi nên đã không diễn ra hoạt động trục xuất. NHTG đã xem xét các gói bồi thường được đề cập và xác nhận rằng các phương án đó tuân thủ yêu cầu chính sách của NHTG.

39. **“Bị loại trừ” khỏi quy trình tái định cư.** khu vực 5 ha không bị loại trừ khỏi việc thu hồi đất do khiếu nại của thành viên cộng đồng. Quyết định tái cơ cấu dựa trên những chậm trễ trong việc thực hiện như đã mô tả ở đoạn 11. Thay đổi về quy mô Dự án là lý do của việc ngừng thu hồi khu vực 5 ha cho Dự án.

40. **Hộ dễ bị tổn thương.** Người yêu cầu đề cập đến một hộ dễ bị tổn thương trong khu vực 2,5 ha có đất bị thu hồi vào năm 2021. RAP quy định rõ rằng người dễ bị tổn thương được hưởng trợ cấp tài chính đặc biệt. Kết quả đánh giá tuân thủ của NHTG hoàn thành vào tháng 6/2023 cho thấy hộ dân này thực sự được coi là dễ bị tổn thương và do đó có quyền nhận hỗ trợ bổ sung được ủy quyền chi trả - hỗ trợ này đã được chính quyền tỉnh ủy quyền chi trả. Vì hộ dân đó không nhận tiền nên số tiền này sẽ được gửi vào tài khoản ủy thác giữ. Tuy nhiên, hộ gia đình bị ảnh hưởng này không nằm trong Đơn yêu cầu thanh tra.

41. **Đủ điều kiện tái định cư tại chỗ.** RAP bao gồm gói bồi thường đất đổi đất. Do quỹ đất hạn chế, RAP đưa ra tiêu chí lựa chọn cho phương án đất đổi đất, đặc biệt là dựa trên nhu cầu nhà ở và nơi ở của những người bị di dời, và xem xét cụ thể việc họ có sở hữu nhà ở ở nơi khác trong phường Ngọc Hiệp hay không. Các hộ còn lại chỉ được bồi thường bằng tiền. Tuy nhiên, việc ngừng thu hồi khu vực 5 ha đồng nghĩa với việc các phương án đền bù, bao gồm phương án này, sẽ không còn nữa trong mọi trường hợp.

42. **Trao đổi với cộng đồng về việc sử dụng khu vực 5 ha sau khi tái cơ cấu Dự án.** Bắt đầu từ tháng 2/2023, chính quyền địa phương đã tiến hành một số hoạt động để thông báo cho các hộ dân trong khu vực 5 ha rằng đất của họ sẽ không còn được sử dụng cho mục đích của Dự án sau khi tái cơ cấu. Các hoạt động này bao gồm tham vấn các hộ dân, công bố các tài liệu liên quan và truyền thông đại chúng. NHTG đã giám sát các hoạt động này và khuyến khích Chính quyền địa phương đảm bảo rằng các hộ dân được cung cấp thông tin chính xác một cách có hệ thống và kịp thời. Mặc dù vậy, Ban Điều hành đồng tình rằng đã có sự chậm trễ đáng kể trong các quy trình nội bộ của Chính quyền địa phương nhằm hoàn thiện các quyết định cần thiết liên quan đến việc ngừng thu hồi đất đối với khu vực 5 ha cũng như thông báo chính thức cho cộng đồng bị ảnh hưởng. Kể từ tháng 2/2023,

Ban Điều hành đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị Chính quyền địa phương nhanh chóng thông báo cho các hộ dân liên quan về những thay đổi do quá trình tái cơ cấu Dự án. NHTG cũng đã liên hệ trực tiếp với những hộ dân trên khu vực 5 ha đã có trao đổi với NHTG về tác động của việc tái cơ cấu Dự án, và thông báo cho họ về việc ngừng quy trình thu hồi đất cho Dự án đối với khu vực 5 ha.

43. ***Các công trình đang thi công tại khu tái định cư Ngọc Hiệp.*** Công việc xây dựng khu vực 6 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp đã gần hoàn thành. Khu vực 6 ha nằm ở độ cao lớn hơn so với môi trường xung quanh, do đó được xác định là có nguy cơ xảy ra các vấn đề thoát nước mưa ở những khu vực khác trong khu tái định cư trong mùa mưa. Để ngăn tình trạng này, chính quyền tỉnh đang đưa ra các biện pháp thích hợp để gia cố taluy và cải thiện hệ thống thoát nước xung quanh khu vực 6 ha bằng cách điều hướng nước mưa chảy tràn về phía sông. Nhóm dự án của NHTG đang tiếp tục phối hợp với chính quyền địa phương để đảm bảo rằng mọi tác động tiềm ẩn đối với khu vực 5 ha đều được giảm thiểu và quản lý một cách thích hợp, đồng thời đang giám sát những nỗ lực giảm thiểu rủi ro này.

Kết luận

44. ***Ban Điều hành đã xem xét cẩn thận những vấn đề nêu ra trong Đơn yêu cầu, và tin rằng những tác hại được nêu trong Đơn yêu cầu không bắt nguồn từ việc không tuân thủ chính sách của NHTG. Ban Điều hành tin rằng NHTG đã tuân thủ các chính sách và quy trình thủ tục áp dụng đối với các vấn đề nêu trong Đơn yêu cầu. Do đó, Ban Điều hành cho rằng các quyền hoặc lợi ích của Người yêu cầu đã không và sẽ không bị ảnh hưởng trực tiếp và bất lợi do việc NHTG không thực hiện các chính sách và quy trình thủ tục của mình.***

45. ***Quan ngại của Người yêu cầu liên quan đến khả năng thu hồi đất trong tương lai và quy trình bồi thường liên quan đến việc thu hồi đó, phần này nằm ngoài thẩm quyền Dự án tài trợ bởi NHTG. Việc khu đất này trước đây đã được cân nhắc thu hồi cho Dự án không làm thay đổi thực tế này. Quy hoạch tổng thể của Chính quyền địa phương xác định các hạn chế về sử dụng đất và khoanh vùng đối với đất của Người yêu cầu, điều này nằm ngoài phạm vi của Dự án. Hoàn cảnh của Người yêu cầu cũng sẽ không thay đổi trong kịch bản không có Dự án.***

PHỤ LỤC 1: KHIẾU NẠI VÀ PHẢN HỒI

STT	Khiếu nại	Phản hồi
1.	<p>Dự án của NHTG Thế giới đang gây hại cho chúng tôi. Chúng tôi là những hộ gia đình bị ảnh hưởng trực tiếp bởi “Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư Ngọc Hiệp” nằm trong hợp phần 3 của dự án “Môi trường bền vững các thành phố Duyên Hải” gọi tắt là CCSEP. Hoàn cảnh chúng tôi vô cùng khó khăn, phải xoay xở, vay mượn tiền nhiều nơi để xây một căn nhà che nắng che mưa. Được biết dự án khu tái định cư Ngọc Hiệp là dự án vay vốn của NHTG.</p>	<p><i>Theo quan điểm của Ban Điều hành, Người yêu cầu không chịu ảnh hưởng của Dự án tài trợ bởi NHTG. Thay vào đó, Người yêu cầu bị ảnh hưởng bởi những hoạt động của Chính quyền địa phương tại khu tái định cư Ngọc Hiệp khác với Dự án tài trợ bởi NHTG và không nhất định cần thiết cho Dự án.</i></p> <p>Dự án tại Thành phố Nha Trang được tài trợ bằng nguồn vốn NHTG theo quyết định của UBND tỉnh Khánh Hòa số 3348A/QĐ-UBND ngày 31/10/2016.</p> <p>Khu tái định cư Ngọc Hiệp do tỉnh/thành phố phát triển, tài trợ và quản lý dựa trên Quy hoạch tổng thể và độc lập với Dự án. Mục tiêu của Chính quyền địa phương là phát triển một khu tái định cư để tiếp nhận những người phải di dời do các dự án phát triển tại địa phương.</p> <p>Nhận định cho rằng khu tái định cư Ngọc Hiệp “là dự án vay vốn của NHTG” là không chính xác. Dự án không tài trợ cho việc thu hồi đất khu tái định cư ở Nha Trang. Thay vào đó, Chính quyền địa phương đã phân bổ khu vực 6 ha của khu tái định cư cho Dự án để đáp ứng nhu cầu tái định cư. Hợp phần 3 của Dự án cung cấp hỗ trợ bồi thường cho:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Đất bị thu hồi vĩnh viễn hoặc tạm thời để xây dựng các công trình của Hợp phần 1 và 2; và • Tài sản bị ảnh hưởng vĩnh viễn hoặc tạm thời do các hoạt động xây dựng thuộc Hợp phần 1 và 2. <p>Khu tái định cư Ngọc Hiệp có tổng diện tích 13,5 ha với 648 lô đất để tiếp nhận các hộ dân phải di dời từ các dự án phát triển khác nhau, và Dự án chỉ là một trong số đó. Trong tổng diện tích 13,5 ha, khu vực 6 ha và 2,5 ha đã được Dự án thu hồi để sử dụng, nhưng sau khi tái cơ cấu, Dự án chỉ cần khu vực 6 ha. Khung chính sách tái định cư (RPF) và RAP của Dự án áp dụng cho các hộ dân ở các khu vực 6 ha và 2,5 ha.</p> <p>Khu vực 5 ha còn lại chưa và sẽ không được thu hồi hoặc sử dụng cho Dự án. Người yêu cầu sinh sống hoặc có đất ở khu vực 5 ha này.</p>
2.	<p>Chủ trương của dự án nhằm mục đích an sinh xã</p>	<p><i>Người yêu cầu sinh sống hoặc có đất trên khu</i></p>

STT	Khiếu nại	Phản hồi
	<p>hội, tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án ổn định cuộc sống và có điều kiện sống tốt hơn hoặc ít nhất là bằng so với trước đây. Bị ảnh hưởng bởi dự án. Chúng tôi rất đồng tình với chủ trương trên nên đã phối hợp kiểm kê tài sản, hỗ trợ để dự án sớm hoàn thành. Chúng tôi có nhà, đất và đang sinh sống tại nơi bị thu hồi đất trước ngày khóa sổ là ngày ra thông báo thu hồi đất 1/9/2016. Chúng tôi xét thấy chúng tôi đủ điều kiện được cấp tái định cư tại chỗ theo quy định nhưng Ban QLDA lại đưa ra nhiều lý do khác nhau để chúng tôi không được cấp đất tái định cư.</p> <p>Có một số hộ đã đủ điều kiện được cấp tái định cư, đã niêm yết công khai danh sách và tổ chức bốc thăm chọn lô đất nhưng nay theo kế hoạch mới lại không được bố trí tái định cư.</p>	<p><i>vực 5 ha tại khu tái định cư Ngọc Hiệp, trước đây được xem xét sử dụng cho Dự án nhưng không còn cần thiết sau khi Dự án tái cơ cấu.</i> Chính quyền địa phương đã ngừng việc thu hồi khu vực 5 ha này và phương án tái định cư tại chỗ trở thành vấn đề được bàn luận.</p> <p>Đơn yêu cầu đề cập đến quy trình xác lập tính đủ điều kiện tái định cư tại chỗ của các hộ dân, quy trình này đã bắt đầu nhưng cuối cùng bị rút lại do việc ngừng thu hồi đất.</p> <p>Việc bốc thăm (quy trình phân lô) đề cập đến trong Đơn yêu cầu được chính quyền địa phương tiến hành vào ngày 5/1/2018 để phân lô tái định cư tại chỗ cho các hộ dân đủ điều kiện trên khu vực 5 ha. <i>Tuy nhiên, do toàn bộ gói bồi thường cho khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp đều bị rút lại nên kết quả bốc thăm không còn giá trị pháp lý và phù hợp.</i></p>
3.	<p>Dự án đã có Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt gói bồi thường, hỗ trợ, tái định cư năm 2016 nhưng việc Ban QLDA lại căn cứ theo Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa để lập gói bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là bất hợp lý. Điều kiện cấp đất tái định cư thực hiện theo Quyết định số 10/2021/QĐ- UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa, vậy giá đất tái định cư thực hiện theo Quyết định nào?</p> <p>Giá đất tái định cư đối với các Trường hợp không đủ điều kiện được tính theo hệ số 1,05 hay 1,5 so với giá đất tái định cư đủ điều kiện?</p>	<p><i>Khi khu vực 5 ha vẫn đang được Dự án xem xét sử dụng, NHTG đã rà soát dự thảo các gói bồi thường. Kết quả rà soát chỉ ra rằng một số gói bồi thường đang sử dụng những hệ số^{XCH} cho các lô đất tại khu tái định cư Ngọc Hiệp là không tuân thủ RAP và cần chỉnh sửa.</i></p> <p><i>Tuy nhiên, do tất cả các gói bồi thường cho khu vực 5 ha đã chính thức bị rút lại vào tháng 8/2023 nên vấn đề này không còn liên quan đến Dự án nữa.</i></p> <p>Đối với khu vực nhất định cần thiết cho Dự án trong khu tái định cư Ngọc Hiệp, việc thu hồi đất và bồi thường được quy định trong RAP và thông qua các quy định hành chính của tỉnh để tổ chức thực hiện RAP. Cụ thể: Quyết định 132/QĐ-UBND ngày 13/01/2017 được sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định 565/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 và Quyết định 379/QĐ-UBND ngày 17/02/2023. Các Quyết định này quy định việc áp dụng RAP và các yêu cầu của địa phương được quy định trong Quyết định 29/2014/QS-UBND (và sau đó là Quyết định 10/2021/QĐ-UBND), cùng các yêu cầu khác.</p> <p>Kết quả đánh giá tuân thủ của NHTG thực hiện từ tháng 2 đến tháng 6/2023 đã xác định rằng các gói bồi thường này sử dụng những hệ số cho các lô</p>

STT	Khiếu nại	Phản hồi
		<p>đất tại khu tái định cư Ngọc Hiệp không tuân thủ RAP, và thay vào đó yêu cầu phải tuân thủ nguyên tắc chi phí thay thế. Quyết định mới về việc thay đổi các hệ số phù hợp với RAP đã được chính quyền địa phương phê duyệt vào tháng 8/2023.</p> <p><i>Do tất cả các gói bồi thường trên khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp đã bị rút lại nên quyết định mới này không còn liên quan đến các hộ dân đó.</i></p>
4.	<p>Hiện trạng đất của chúng tôi là đất ở, đất trồng cây lâu năm nhưng việc Ban quản lý dự án căn cứ vào nguồn gốc đất có từ trước năm 1994 là đất ruộng, đất trồng cây hàng năm để áp giá bồi thường từ 400 nghìn đồng đến 600 nghìn đồng/m² là quá vô lý. Với mức giá đền bù này, các hộ dân bị mất đất không đủ tiền mua đất theo giá thị trường hiện nay.</p>	<p><i>Ban Điều hành lưu ý rằng dường như có sự khác biệt giữa loại hình sử dụng đất được ghi nhận chính thức và loại hình mà người dân cho rằng sẽ được áp dụng để áp giá bồi thường.</i> Người dân tin rằng việc xây dựng công trình trước đó trên đất nông nghiệp sẽ chuyển đổi tình trạng sử dụng đất thành đất ở, nhưng thực tế không phải vậy. Nói đúng hơn, hoạt động xây dựng có thể là bất hợp pháp và không theo quyết định phê duyệt chuyển đổi mục đích sử dụng đất, phần đất đó vẫn được phân loại là đất nông nghiệp.</p> <p><i>Tuy nhiên, vì khu vực 5 ha không còn cần cho Dự án nên vấn đề này không còn liên quan đến Dự án. Đúng hơn, các hộ gia đình bị ảnh hưởng cần giải quyết vấn đề này với chính quyền địa phương.</i></p>
5.	<p>Hầu hết các hộ dân có đất bị thu hồi đều không đồng tình với mức giá đền bù này, không tự nguyện giao đất, một số hộ bị cưỡng chế thu hồi đất. Các hộ được hỗ trợ tái định cư không có đủ tiền để mua theo giá tái định cư, thậm chí còn không có tiền để xây nhà ổn định cuộc sống.</p>	<p><i>Khi áp dụng việc thu hồi đất bắt buộc thì không cần phải có sự đồng ý của hộ dân theo chính sách của NHTG. Ban Điều hành đã xem xét các gói bồi thường của Dự án và xác nhận rằng các phương án hiện phản ánh giá trị thay thế của đất bị thu hồi cộng với hỗ trợ sinh kế bổ sung cho những người mất đất nông nghiệp, theo RAP.</i></p> <p>Dự án đã không và sẽ không thu hồi khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp và không có hộ dân nào ở khu vực này bị trục xuất khỏi phần đất của mình.</p> <p>Hầu hết các hộ dân trên khu vực 6 ha và 2,5 ha (215 hộ trên 222 hộ, 96,8%) đã chấp nhận các gói bồi thường được đưa ra. Chỉ có đất nông nghiệp của bảy hộ dân bị cưỡng chế thu hồi vào tháng 3/2021 theo thủ tục hợp pháp theo cả luật quốc gia và RAP. NHTG xác nhận rằng quy trình này được thực hiện bằng cách gửi thông</p>

STT	Khiếu nại	Phản hồi
		<p>báo trước và tạo cơ hội để khiếu nại. Vì không có người sống trên phần đất nên đã không diễn ra hoạt động trực xuất. Đối với bảy trường hợp đó, số tiền bồi thường được gửi vào tài khoản ủy thác giữ theo chính sách của NHTG.</p>
6.	<p>Dự án chỉ có một, nhưng khi thi áp dụng khung chính sách tái định cư của dự án “Môi trường bền vững các thành phố Duyên Hải” ký với NHTG, khi thi theo Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/ 2014, khi thi áp dụng Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa để lập gói bồi thường. Ban QLDA có còn áp dụng các Quyết định không?</p>	<p><i>Việc thu hồi đất và tái định cư cho Dự án được điều chỉnh bởi chính sách của NHTG như được quy định trong RPF và RAP. Tuy nhiên, theo thông lệ, việc thu hồi đất cũng cần các quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, không có sự khác biệt giữa RPF/RAP của Dự án và các quyết định liên quan của Chính quyền địa phương nhằm tạo cơ sở pháp lý trong nước cho việc thực hiện.</i></p> <p>Đơn yêu cầu đề cập đến các quyết định điều chỉnh việc thu hồi đất tại tỉnh: Quyết định 29/2014/QĐ-UBND, sau này được thay thế bằng Quyết định 10/2021/QĐ-UBND.</p> <p>Tuy nhiên, RAP và RPF của Dự án chỉ áp dụng cho hai khu vực (6 ha và 2,5 ha) của khu tái định cư Ngọc Hiệp đã được thu hồi cho Dự án (mặc dù khu vực 2,5 ha chưa được sử dụng).</p> <p>Do sau khi tái cơ cấu, khu vực 5 ha không nhất định cần thiết cho Dự án nên RPF/RAP không được áp dụng và RAP đã được sửa đổi tương ứng.</p>
7.	<p>Dự án tái định cư Ngọc Hiệp thu hồi nhà đất không thuộc quỹ đất tái định cư của các hộ dân đang sản xuất, sinh sống ổn định hàng chục năm tại địa phương, đuổi chúng tôi ra khỏi địa phương để tạo quỹ đất. Quy định về tái định cư cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi các dự án khác vô cùng bất hợp lý.</p> <p>Tuy nhiên, sau khi xem xét gói bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Dự án được niêm yết công khai tại UBND phường Ngọc Hiệp và Ban QLDA phát triển tỉnh Khánh Hòa, chúng tôi hoàn toàn không đồng tình với gói bồi thường và đối xử bất công như phương pháp này.</p>	<p><i>Dự án không liên quan đến việc tạo ra “quỹ đất” hoặc bất kỳ điều gì tương tự dưới bất kỳ hình thức nào. Dự án đang sử dụng một phần khu tái định cư Ngọc Hiệp để cung cấp chỗ ở cho những hộ gia đình bị ảnh hưởng phải di dời do các công trình của Dự án, và số lượng hộ gia đình bị ảnh hưởng đã thay đổi theo thời gian.</i></p> <p><i>Đúng là theo Quy hoạch tổng thể của Chính quyền địa phương, khu vực này được chỉ định làm khu tái định cư cho các dự án phát triển, và việc sử dụng sẽ phụ thuộc vào nhu cầu và có thể phát triển theo thời gian.</i></p>
8.	<p>Chúng tôi đã khiếu nại với NHTG và Ban Thanh tra về những bất thường nêu trên trong Dự án. Sau khiếu nại của chúng tôi về việc bồi thường không công bằng trong chủ trương tái định cư, tháng 2/2023, dự án của NHTG đã loại nhà của chúng tôi khỏi danh sách tái định cư và hứa rằng chúng</p>	<p><i>Khu vực 5 ha không bị loại trừ khỏi việc thu hồi đất do khiếu nại của thành viên cộng đồng. Quyết định tái cơ cấu được đưa ra dựa trên cơ sở là tình trạng chậm trễ đáng kể trong việc thực hiện dự án. Thay đổi về quy mô Dự án là lý do của việc ngừng thu hồi khu vực 5 ha cho Dự án.</i></p>

STT	Khiếu nại	Phản hồi
	<p>tôi sẽ nhận được thông báo bằng văn bản cho biết đất và nhà của chúng tôi sẽ không được sử dụng bởi NHTG hay bất kỳ dự án nào khác. Sau những trao đổi tương tác từ năm 2016, Dự án đã loại chúng tôi ra khỏi dự án. Cho đến hôm nay, chúng tôi vẫn chưa nhận được sự đảm bảo rằng đất của chúng tôi sẽ được an toàn và không được sử dụng cho Dự án.</p>	<p><i>Dự thảo các gói bồi thường đã bị rút lại. Các hộ dân trong khu vực 5 ha đã được thông báo về điều này thông qua một số lần công khai thông tin và các buổi họp tham vấn. Ban Điều hành nhận thấy rằng Bên vay đã chậm trễ trong việc thực hiện mặc dù NHTG đã nhiều lần nỗ lực khuyến khích Bên vay thông báo cho các hộ dân một cách có hệ thống và kịp thời. Những thông tin trao đổi đã thực hiện như sau:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ngày 23/2/2023: Cuộc họp cộng đồng do UBND Tp. Nha Trang và chính quyền tỉnh chủ trì với sự tham gia của hầu hết các hộ dân trên khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp. Nhân viên NHTG tham gia với tư cách quan sát viên. • Ngày 23/3/2023: Cuộc họp cộng đồng do Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa chủ trì với sự tham gia của hầu hết các hộ dân trên khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp. Nhân viên NHTG tham gia với tư cách quan sát viên. • Ngày 29/8/2023: Chính quyền tỉnh đã gửi thông báo của UBND Tp. Nha Trang về việc thu hồi gói bồi thường cho 28 hộ dân trên khu vực 5 ha qua đường bưu điện. • Ngày 30/8/2023: Chính quyền tỉnh công bố các quyết định của UBND Tp. Nha Trang về việc sửa đổi thời hạn thu hồi đất cho khu tái định cư Ngọc Hiệp và thu hồi toàn bộ dự thảo gói bồi thường cho khu vực 5 ha tại văn phòng Ban QLDA và trên trang web của Ban QLDA. • Ngày 06/9/2023: Chính quyền tỉnh đã tổ chức công bố các quyết định tại trụ sở UBND phường Ngọc Hiệp, tại trụ sở các tổ dân phố số 4, số 5, số 6 ở Ngọc Hội và tổ dân phố số 7, số 8, Số 9 ở Lư Cẩm (khu dân cư ở Ngọc Hiệp). • Ngày 08/9/2023: Các quyết định được công bố trên báo điện tử tỉnh Khánh Hòa. • Ngày 09/9/2023: Báo Lao Động của Trung ương đăng tin. • Ngày 15/9/2023: Chính quyền tỉnh và chính

STT	Khiếu nại	Phản hồi
		<p>quyền địa phương đã tổ chức cuộc họp tham vấn do Chủ tịch UBND Tp. Nha Trang chủ trì với sự tham gia của 102 hộ dân trên khu vực 5ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp.</p> <p>NHTG không hứa rằng đất và nhà sẽ không được sử dụng cho “bất kỳ dự án nào khác”. Điều này nằm ngoài tầm kiểm soát của NHTG.</p> <p>Như đã đề cập ở trên, Chính quyền địa phương đã ban hành một số Quyết định và Thông báo về việc nhu cầu tái định cư giảm do tái cơ cấu Dự án vào năm 2022. Chính quyền địa phương coi quá trình này đã hoàn tất. Xem thêm Mục 18 để biết thêm thông tin về các thủ tục và trao đổi thông tin của Chính quyền địa phương.</p>
9.	<p>Báo cáo Thông báo về việc không đăng ký của Ban Thanh tra cho biết tỉnh Khánh Hòa sẽ không thu hồi đất của chúng tôi theo Dự án của NHTG và chúng tôi sẽ không còn “được coi là hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án”. Điều đó có nghĩa là đất của chúng tôi sẽ không bị thu hồi vì bất kỳ lý do gì, cho bất kỳ dự án nào trong tương lai. Và NHTG cũng đã có văn bản xác nhận của tỉnh Khánh Hòa về vấn đề này.</p>	<p><i>Các hộ dân trong khu vực 5 ha không còn được coi là hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án. NHTG chưa bao giờ thông tin cho các hộ dân rằng đất của họ sẽ không bị thu hồi “cho bất kỳ dự án nào trong tương lai”. Việc Chính quyền địa phương quyết định sử dụng khu đất này như thế nào trong tương lai hoàn toàn nằm ngoài tầm kiểm soát của NHTG.</i></p> <p>Theo Chính sách hoạt động 4.12, đoạn 3, hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án là các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi “tác động kinh tế và xã hội trực tiếp do khoản đầu tư được NHTG hỗ trợ và do việc thu hồi đất không tự nguyện dẫn đến việc phải di dời hoặc mất nơi ở, mất tài sản hoặc quyền tiếp cận tài sản hoặc mất nguồn thu nhập hoặc sinh kế.” Theo định nghĩa này, các hộ dân trong khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp không còn được coi là hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án.</p> <p>Thay đổi này không liên quan đến khả năng sử dụng đất trong tương lai. NHTG không có thẩm quyền đối với các quyết định hoặc kế hoạch của chính quyền địa phương liên quan đến việc sử dụng khu đất này trong tương lai. NHTG chưa bao giờ thông báo rằng khu đất này sẽ không được thu hồi cho bất kỳ dự án nào trong tương lai vì điều này nằm ngoài tầm kiểm soát của NHTG.</p>
10.	<p>Nhưng thực ra tại cuộc họp với Ban QLDA họ chỉ đề cập đến việc “DỪNG giải phóng mặt bằng” đất của chúng tôi và hủy bảng tính tiền bồi thường đã ban hành trước đó chứ chưa hề đề cập đến việc hủy Quyết định thu hồi đất dự án Ngọc Hiệp. Và</p>	<p><i>Khu tái định cư Ngọc Hiệp là khu tái định cư của chính quyền địa phương có trước dự án tài trợ bởi NHTG và đáp ứng nhu cầu tái định cư rộng hơn của thành phố. Sau khi tái cơ cấu Dự án vào tháng 12/2022, Dự</i></p>

STT	Khiếu nại	Phản hồi
	<p>tại cuộc gặp với cán bộ Ban QLDA Khánh Hòa ngày 24/3, người quản lý cũng không đảm bảo rằng đất của chúng tôi sẽ không bị thu hồi. Chúng tôi không biết điều gì sẽ xảy ra với đất của chúng tôi.</p> <p>Dự án Ngọc Hiệp được bắt đầu từ năm 2016 và đến nay vẫn còn ảnh hưởng đến chúng tôi.</p>	<p><i>án không còn cần khu vực 5 ha. Theo đó, chính quyền thành phố Nha Trang đã dừng quá trình thu hồi đất đối với khu vực 5 ha. NHTG không có thẩm quyền đối với các quyết định của Chính quyền địa phương về việc sử dụng phần đất không cần cho một dự án tài trợ bởi NHTG.</i></p>
11.	<p>Trong thời gian thực hiện dự án, chúng tôi không thể làm được gì với mảnh đất của mình. Chúng tôi không thể xin cấp GCN QSDĐ, không thể sửa chữa hoặc xây nhà, không thể bán hoặc cho thuê, v.v.</p>	<p><i>Pháp luật Việt Nam và các quyết định của Chính quyền địa phương về quy hoạch tổng thể và thu hồi đất đưa ra những hạn chế khác nhau liên quan đến việc sử dụng đất. Các hộ dân không có GCN QSDĐ sẽ áp dụng thêm một số hạn chế theo luật.</i></p> <p>Đối với khu tái định cư Ngọc Hiệp, việc tái phát triển đô thị khu vực này đã được xem xét trong Quy hoạch tổng thể. Cho đến khi hoàn tất việc thu hồi đất cho mục đích phát triển này, tất cả hộ dân cư trú trong khu vực này được phép tiếp tục ở lại nơi họ đang ở. Tuy nhiên, những hộ dân đó: a) không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất;^{XCIII} (b) bị cấm xây dựng công trình mới;^{XCIV} (c) bị cấm trồng cây lâu năm; và (d) bị cấm sửa chữa các công trình hiện có (trừ khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép).</p> <p>Ngoài ra, sau thông báo thu hồi đất khu tái định cư Ngọc Hiệp do UBND Tp. Nha Trang ban hành ngày 1/9/2016, những hộ dân này nhìn chung không đủ điều kiện để được cấp GCN QSDĐ.</p> <p>Pháp luật Việt Nam chỉ cho phép chuyển nhượng hoặc cho thuê đất đối với người sử dụng đất có GCN QSDĐ. Ban Điều hành hiểu rằng hầu hết các hộ dân cư trú trong khu vực tái định cư Ngọc Hiệp không có GCN QSDĐ hợp lệ và điều này có thể tạo thành hạn chế riêng trong việc bán hoặc cho thuê đất.</p> <p>Theo đó, mặc dù Ban Điều hành công nhận sự tồn tại của một số hạn chế nhất định (mức độ hạn chế tổng thể phụ thuộc vào loại GCN QSDĐ của mỗi hộ dân), nhưng cơ sở pháp lý của các hạn chế này nằm trong các quyết định của Chính quyền địa phương thông qua Quy</p>

STT	Khiếu nại	Phản hồi
		hoạch tổng thể khu dân cư Ngọc Hiệp và sau đó là khu tái định cư Ngọc Hiệp, và việc thu hồi hồi phục vụ mục đích này.
12.	Vào ngày 25/3. Chúng tôi cũng đã gửi kèm hai lá thư của những người bị ảnh hưởng và được coi là thuộc nhóm người khiếu nại. Điều kiện sống của họ rất khó khăn. Họ là mẹ đơn thân như tôi, không có nhà, không công việc ổn định. Họ chỉ có mảnh đất nhỏ là tài sản lớn nhất. Ngoài hai người này, còn rất nhiều người bị ảnh hưởng cũng có hoàn cảnh tương tự. Chúng tôi sẽ không có nhà để ở nếu đất của chúng tôi bị thu hồi cho khu tái định cư Ngọc Hiệp vì gói bồi thường không tuân thủ khung chính sách của NHTG.	Xem Mục 13 và 14 bên dưới.
13.	Ngày 10/9/2014, một thành viên cộng đồng đã xây nhà cho hai mẹ con có chỗ ở, vừa xây xong, đến ngày 3/10/2014, UBND phường quyết định tháo dỡ và phá bỏ ngôi nhà của cô. Tường đổ xuống, tôi van xin mãi nhưng vẫn bị ép buộc, mẹ con cô phải nay đây mai đó. Đến năm 2016, UBND phường và Ban QLDA mới thông báo khu vực này được quy hoạch làm khu tái định cư Ngọc Hiệp và đưa ra giá bồi thường là 54 triệu đồng. Nhưng cô không nhận vì số tiền quá ít so với mảnh đất khi [cô] mua nó và ngôi nhà đã bị phá bỏ. Cô đã làm đơn xin UBND Thành phố và UBND tỉnh xem xét theo nguyện vọng để cấp cho cô 1 lô đất tái định cư nhưng các ban ngành đều phản hồi là cô không đủ điều kiện được nhận tái định cư và đến nay cô vẫn chưa nhận được bồi thường. Hiện cô đang nhờ NHTG giúp đỡ, vì đất của cô nằm trong khu vực 5 ha và không thể thu hồi nên cô mong sẽ được trả lại đất và cho phép cô xây nhà, làm sổ đỏ cho mảnh đất trên để mẹ con cô sinh sống ổn định.	<i>Việc phá dỡ ngôi nhà theo cáo buộc đã diễn ra vào năm 2014, trước khi xác định phạm vi bị ảnh hưởng và đánh giá các tác động tái định cư tiềm ẩn của Dự án. Ngôi nhà được đề cập nằm trong khu vực 5 ha, vì vậy không nằm trong khu vực được Dự án sử dụng và trong mọi trường hợp, sự việc này đã xảy ra trước khi có Dự án. NHTG không thể hỗ trợ thành viên cộng đồng theo Đơn yêu cầu vì điều này nằm ngoài thẩm quyền của NHTG.</i>
14.	Một người dân khác trong cộng đồng là mẹ đơn thân đang nuôi con gái khuyết tật (bị mù, cả tay và chân đều không có ngón và dây thần kinh). Cô từng sở hữu thửa đất số XX, tờ số XX trích đo địa chính khu đất số XX tỷ lệ 1/500 của phường Ngọc Hiệp do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 27/9/2016, được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 21/11/2016 tương ứng với một phần thửa đất số XX, tờ bản đồ địa chính số phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Cô bị cưỡng chế thu hồi khu đất 145m2 nêu trên mặc dù đã viết đơn	<i>Đất của thành viên cộng đồng này nằm trong khu vực 2,5 ha đã thu hồi vào năm 2021. Kết quả đánh giá tuân thủ của NHTG cho thấy đây là hộ dễ bị tổn thương và có quyền được hưởng khoản trợ cấp bổ sung theo quy định của RAP. Khoản trợ cấp đã được ủy quyền chi trả và hộ dân được mời đến nhận. Tuy nhiên, hộ dân này đã từ chối nhận khoản chi trả và thay vào đó yêu cầu được cấp một lô đất tái định cư, tuy nhiên, họ không thuộc diện được hưởng lô đất tái định cư theo RAP. Vì hộ dân đó không nhận tiền nên số tiền này sẽ được gửi vào tài</i>

STT	Khiếu nại	Phản hồi
	<p>kiến nghị, trình bày tình hình và yêu cầu được xem xét hỗ trợ nhưng cô vẫn bị cưỡng chế và bồi thường số tiền hơn 90 triệu đồng. Mặc dù cô không đồng ý. Cô vẫn phải nhận tiền để nuôi con và vay mượn tiền để tiếp tục cuộc sống. Hiện tại cô đang ở nhà mẹ đẻ để sinh sống và nuôi con. Ngoài tài sản đất đai bị cưỡng chế thu hồi, cô và con trai cô không có tài sản nào khác. Cô viết đơn với những cảm xúc chân thật. Cô vẫn mong Ban Dự án sẽ xem xét, hỗ trợ để hai mẹ con cô sau này có cuộc sống bớt khó khăn, đau khổ hơn.</p>	<p><i>Khoản ủy thác giữ.</i></p> <p>Đất của hộ dân này đã bị thu hồi trong khu vực 2,5 ha và đã được thanh toán bồi thường, nhưng phần đất này không còn cần cho mục đích của Dự án. Theo RAP, hộ dân này không thuộc diện được nhận bồi thường đất đổi đất mà chỉ được bồi thường bằng tiền, vì thửa đất bị ảnh hưởng là đất nông nghiệp, không có nhà ở và hộ dân đang sinh sống ở nơi khác.</p>
15.	<p>Rất nhiều thành viên khác trong cộng đồng cũng đang phải chịu hoàn cảnh tương tự.</p>	<p><i>Không có hoạt động thu hồi đất hoặc tái định cư nào cho Dự án được thực hiện trên khu vực 5 ha. Khu đất này không còn cần cho mục đích của Dự án.</i></p> <p>Ban Điều hành sẵn lòng giải đáp những thắc mắc của các hộ bị ảnh hưởng hoặc đại diện được ủy quyền của họ để giải thích rõ ràng nếu cần thiết. <i>Tuy nhiên, Đơn yêu cầu thanh tra không chỉ ra rằng Người yêu cầu có nghĩa vụ đại diện cho các hộ dân đã rời khỏi các khu vực 6 ha và 2,5 ha của khu đất vào năm 2018/2021.</i></p>
16.	<p>Ngày 11/5, NHTG Thế giới thông báo với chúng tôi rằng họ đang làm việc với Ban QLDA và UBND tỉnh Khánh Hòa để ban hành quyết định cuối cùng về hủy bỏ việc thu hồi đất khu vực 5 ha tại khu tái định cư Ngọc Hiệp, Quyết định này sẽ được ban hành trước ngày 30/6/2023. Việc này sẽ dỡ bỏ các hạn chế hiện nay liên quan đến dự án đối với tài sản của chúng tôi, và chúng tôi sẽ có quyền xây dựng hoặc sửa chữa nhà ở theo quy định của địa phương. Chúng tôi rất vui mừng khi nhận được thông tin này, chúng tôi tin tưởng vào các bước tiếp theo của NHTG nên đã kiên nhẫn chờ đợi đến ngày 30/6/2023. Vào ngày 30/6, NHTG một lần nữa thông báo rằng “NHTG đã làm việc với chính quyền địa phương để không thu hồi khu vực 5 ha cho mục đích của Dự án nữa. Thời hạn đã được thống nhất giữa chính quyền tỉnh và NHTG là ngày 30/6/2023... Tuy nhiên, còn một số vướng mắc về thủ tục hành chính..., NHTG sẽ tiếp tục theo dõi thỏa thuận này và đại diện của NHTG. Cán bộ cấp cao của NHTG sẽ tới Nha Trang gặp lãnh đạo tỉnh để thống nhất không trì hoãn thêm nữa”. Nhưng ngày 27/6, chúng tôi được biết UBND tỉnh Khánh Hòa đã có văn bản số 6312/UBND-XDND về việc điều chỉnh dự án</p>	<p><i>Chính quyền địa phương đã ban hành một số quyết định ngừng thu hồi khu vực 5 ha, mặc dù việc này được thực hiện muộn hơn dự kiến của NHTG. NHTG không có thẩm quyền đối với việc sử dụng khu vực 5 ha trong tương lai.</i></p> <p>Giám đốc quốc gia tại Việt Nam và Giám đốc Phát triển bền vững khu vực Đông Á và Thái Bình Dương của NHTG đã tới Nha Trang vào ngày 12/7/2023 để gặp Bí thư UBND tỉnh Khánh Hòa và Chủ tịch UBND tỉnh liên quan đến quyết định đối với khu vực 5 ha.</p> <p>Chính quyền tỉnh và thành phố đã ban hành một số quyết định chính thức về việc ngừng thu hồi đất đối với khu vực 5 ha. Quyết định chính thức đầu tiên được UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành vào ngày 18/7/2023. Quyết định được ban hành sau khi NHTG liên lạc với Người yêu cầu vào ngày 30/6/2023 để thông báo cho Người yêu cầu rằng thời hạn đã thỏa thuận là ngày 30/6/2023 sẽ không được đáp ứng. Thông báo chính thức đầu tiên này về những thay đổi đối với khu tái định cư Ngọc Hiệp được thực hiện theo các thủ tục nội bộ của Chính quyền địa phương trong đó NHTG không phải là bên liên quan, bao gồm văn bản</p>

STT	Khiếu nại	Phản hồi
	<p>xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư Ngọc Hiệp theo hướng chia dự án thành 02 giai đoạn (giai đoạn 1 đầu tư vào đất đã thu hồi, thời gian thực hiện là 2016-2024, giai đoạn 2 đầu tư trên đất chưa thu hồi, thời gian thực hiện sau năm 2024). Có mâu thuẫn giữa bản cập nhật ngày 30/6 của NHTG và quyết định số 6312/UBND-XDND ngày 27/6 của UBND tỉnh Khánh Hòa.</p>	<p>ngày 27/6 đề cập đến trong Đơn yêu cầu.</p> <p>NHTG đã thực hiện một số bước để kêu gọi các cơ quan chính quyền địa phương ban hành các quyết định một cách kịp thời và minh bạch.</p>
17.	<p>Chúng tôi cho rằng cán bộ Ban QLDA Khánh Hòa sẽ buộc chúng tôi phải bàn giao đất cho dự án sau khi dự án CCSEP kết thúc. Chúng tôi yêu cầu Ban Thanh tra điều tra khiếu nại của chúng tôi.</p>	<p><i>NHTG không có thẩm quyền đối với các kế hoạch hoặc quyết định của Chính phủ về việc sử dụng đất trong tương lai ở khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp không được sử dụng cho Dự án.</i></p> <p><i>Tuy nhiên, Ban Điều hành lưu ý rằng Người yêu cầu vẫn ở trên khu đất đã được xác định là khu tái định cư trong Quy hoạch tổng thể của chính phủ.</i></p>
18.	<p><i>Liên hệ trước đó.</i> Chúng tôi đã gửi khiếu nại tới NHTG vào tháng 12/2022. Cùng lúc đó, chúng tôi đã viết thư cho Ban Thanh tra. Ban Thanh tra không đăng ký khiếu nại vì NHTG chưa có cơ hội phản hồi. NHTG đã loại khu đất của chúng tôi ra khỏi dự án và hứa rằng đất của chúng tôi sẽ không được sử dụng cho dự án.</p> <p>Vào ngày 17/2/2023, Ban QLDA thông báo rằng 5 ha còn lại sẽ không được thu hồi cho dự án. Đất của chúng tôi sẽ không được bàn giao cho dự án nữa nhưng chúng tôi vẫn chưa nhận được Quyết định hủy thu hồi khu vực 5 ha.</p> <p>Tại cuộc họp với Ban QLDA ngày 23/2/2023, họ đã thông báo cho chúng tôi thông tin tương tự. Chúng tôi đã bày tỏ băn khoăn của mình và mong UBND tỉnh Khánh Hòa xác nhận và ban hành Quyết định để chúng tôi có thể xin cấp giấy phép đất ở rồi sửa chữa hoặc xây nhà trên đất. Chúng tôi vẫn chưa nhận được phản hồi từ phía họ.</p>	<p><i>Chính quyền địa phương đã ban hành một số quyết định và thông báo tới các hộ dân trong khu vực 5 ha đã ngừng quy trình thu hồi đất. Tuy nhiên, Ban Điều hành nhận thấy các bước này mất nhiều thời gian hơn dự kiến ban đầu của NHTG, và các cuộc họp tham vấn liên quan do Chính quyền địa phương tổ chức để thông báo cho các hộ dân trong khu vực 5 ha về thay đổi của dự án lẽ ra nên cung cấp thông tin chi tiết và chính xác hơn. NHTG đang tiếp tục làm việc với Chính quyền địa phương về tầm quan trọng của việc liên tục cung cấp thông tin kịp thời cho cộng đồng.</i></p> <p>Một số thông báo và buổi họp tham vấn trùng với thời điểm nộp Đơn yêu cầu và do đó, Người yêu cầu có thể chưa biết quyết định chính thức về việc khu vực 5 ha không còn cần cho Dự án. Quy trình của Chính phủ bao gồm nhiều thủ tục hành chính khác nhau ở nhiều cấp (tỉnh và thành phố).</p> <p>Như vậy, cuộc họp ngày 15/9/2023 do UBND Tp. Nha Trang chủ trì đã được tổ chức để trực tiếp thông báo cho các hộ dân trên khu vực 5 ha về các quyết định và thông báo nêu trên. Hơn 100 hộ dân đã tham dự và biên bản cuộc họp được chia sẻ với NHTG cho thấy những người tham gia đều đã có cơ hội đặt câu hỏi.</p>
19.	<p>Ngày 20/3/2023, chúng tôi đã gửi khiếu nại lần thứ hai tới nhóm dự án của NHTG, UBND tỉnh Khánh Hòa, UBND Tp. Nha Trang và Ban</p>	<p>Ban Điều hành lưu ý rằng vấn đề chính mà Người yêu cầu đưa ra liên quan đến việc họ không có khả năng: (i) được cấp GCN QSDĐ</p>

STT	Khiếu nại	Phản hồi
	<p>QLDA.</p> <p>Ngày 24/3/2023, chúng tôi đã có cuộc gặp với họ. Tại buổi làm việc, chúng tôi đặt câu hỏi đất của chúng tôi có bị thu hồi hay không, và đề nghị ra Quyết định và cho phép chúng tôi sửa chữa hoặc xây nhà vì nhà của chúng tôi đã xuống cấp trong 7 năm qua. Nhưng cán bộ quản lý nói rằng trong thời gian ngắn đất của chúng tôi sẽ không bị thu hồi. Ban QLDA phải trình phương án giải quyết cho Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa trước ngày 30/6/2023 để ra quyết định có thu hồi đất của chúng tôi hay không. Và theo người đó, trong thời gian này, chúng tôi không được phép sửa chữa hay xây nhà vì khu vực đó là đất nông nghiệp.</p> <p>Trên thực tế, khu đất này là đất nông nghiệp dựa trên lô đất ban đầu trước năm 1994. Sau năm 1994, chủ đất chia đất thành nhiều lô nhỏ (100-200m²) và bán cho chúng tôi để xây nhà. Khu đất này không phù hợp để sản xuất nông nghiệp. Chúng tôi có nhà trên đất trước ngày khóa sổ và cần sửa chữa hoặc xây nhà để ở. Nếu không bị ảnh hưởng bởi dự án tái định cư Ngọc Hiệp thì chúng tôi có thể xin cấp đất ở theo luật đất đai Việt Nam.</p>	<p>cho đất ở; và (ii) xây dựng/sửa chữa nhà ở, việc này được họ nêu rõ là gắn liền với việc phát triển khu tái định cư Ngọc Hiệp.</p> <p>Như đã đề cập tại Mục 11 ở trên, Ban Điều hành ghi nhận những hạn chế hiện đang áp dụng đối với việc sử dụng đất trong khu vực khu tái định cư Ngọc Hiệp. Việc đánh giá xem Người yêu cầu có thể sử dụng đất như thế nào trong trường hợp Chính quyền địa phương quyết định hủy bỏ việc phát triển khu tái định cư Ngọc Hiệp chủ yếu chỉ mang tính giả thiết và sẽ phụ thuộc vào nhiều yếu tố, bao gồm cách Chính quyền địa phương sửa đổi các quy hoạch tổng thể liên quan và loại GCN QSDĐ hiện có của các hộ dân. Tất cả các yếu tố này nằm ngoài phạm vi của Dự án.</p>
20.	<p>Ngày 25/3/2023, chúng tôi đã viết thêm hai đơn khiếu nại của thành viên cộng đồng tới GRS (Mã số vụ việc FY23- GRS-1743, Dự án CCSEP Việt Nam (P156143))</p> <p>Ngày 1/7/2023, chúng tôi đã viết thư bày tỏ quan ngại tới GRS (Mã số vụ việc FY23-GRS-1743, Dự án CCSEP Việt Nam (P156143)) về quyết định số 6312/UBND-XDND ngày 27/6 của UBND tỉnh Khánh Hòa.</p> <p>Ngày 15/8/2023, chúng tôi đã gửi khiếu nại lần thứ ba của cộng đồng tới GRS, nhóm dự án của NHTG, Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa, UBND Tp. Nha Trang và Ban QLDA.</p> <p>Chúng tôi lo ngại đất của mình sẽ bị thu hồi và chúng tôi có thể bị buộc phải giao đất cho dự án trong tương lai. Bởi trước đây cũng có một số trường hợp bị ép giao đất trống cho dự án như tôi đã đề cập trước đó.</p> <p>Chúng tôi cần có Quyết định của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc hủy bỏ thu hồi đất theo văn bản ban hành ngày 17/02/2023 và được Ban QLDA thông báo ngày 24/02/2023. Chúng tôi cần</p>	<p><i>Chính quyền địa phương đã ban hành quyết định dừng thu hồi đất đối với khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp (xem Mục 18 và Phụ lục 2 để biết chi tiết). Ngoài ra, chính quyền địa phương đã thông báo cho các hộ dân trên khu vực 5 ha về sự thay đổi này và đang tiếp tục tham vấn của họ về vấn đề này. NHTG không có thẩm quyền đối với các kế hoạch hoặc quyết định của Chính quyền địa phương về việc sử dụng đất trong tương lai.</i></p> <p>Dự thảo gói bồi thường (chưa bao giờ được chi trả) cho các hộ dân trong khu vực 5 ha đã chính thức được rút lại tại các Quyết định của UBND Tp. Nha Trang ban hành ngày 28 và 30/8/2023. Các hộ dân đã được thông báo về việc này thông qua một số hoạt động công bố thông tin và tham vấn (xem Mục 8 ở trên và Phụ lục 2).</p>

STT	Khiếu nại	Phản hồi
	NHTG phản hồi liệu đất của chúng tôi có bị thu hồi vì bất kỳ lý do gì trước hoặc sau khi dự án CCSEP kết thúc hay không.	

PHỤ LỤC 2. MỐC THỜI GIAN

Ngày	Khu tái định cư Ngọc Hiệp	CCSEP / Dự án
Ngày 21/10/2005	UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư Ngọc Hiệp (35 ha).	
Ngày 13/3/2016		Phê duyệt Tài liệu khái niệm của Dự án
Ngày 05/5/2016	UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt Quy hoạch chi tiết cập nhật khu dân cư Ngọc Hiệp.	
Ngày 05/8/2016	UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt phát triển khu tái định cư Ngọc Hiệp trên diện tích 13,5 ha (quy mô điều chỉnh từ 14,4 ha còn 13,5 ha).	
Ngày 01/9/2016	UBND Tp. Nha Trang ban hành Thông báo 756/TB-UBND về việc thu hồi đất cho khu tái định cư Ngọc Hiệp với diện tích 13,5 ha đất sẽ được thu hồi trong giai đoạn 2016-2018.	
Ngày 15/11/2016		Họp thẩm định Dự án
Tháng 12/2016		NHTG đã thông qua Đánh giá tác động môi trường xã hội của Dự án cho các công trình thuộc Dự án tại Thành phố Nha Trang.
Tháng 12/2016		NHTG đã thông qua RAP cả Dự án cho các công trình thuộc Hợp phần 1 và 2 tại Thành phố Nha Trang.
Ngày 10/1/2017		UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định 85/QĐ- UBND phê duyệt RAP của Dự án
Ngày 13/1/2017		UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định 132/QĐ- UBND phê duyệt hướng dẫn giải quyết thu hồi đất và bồi thường tại khu tái định cư Ngọc Hiệp để thực hiện Dự án.
Ngày 05/5/2017		Phê duyệt Dự án
Ngày 06/7/2017	Chính quyền tỉnh cho biết, công tác khảo sát kiểm kê (DMS) tại khu tái định cư Ngọc Hiệp đã cơ bản hoàn thành, các gói bồi thường cho 185 hộ dân đã được phê duyệt và nhà thầu xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư Ngọc Hiệp đã được huy động đến hiện trường.	
Ngày 18/1/2018		Hiệu quả dự án
Ngày 30/8/2018	Hoàn thành khảo sát kiểm kê khu tái định cư Ngọc Hiệp, 6 ha trên tổng số 13,5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp đã được thu hồi và bàn giao cho nhà thầu.	
Ngày 06/8/2020	UBND Tp. Nha Trang ban hành Thông báo 1132/TB-UB sửa đổi Thông báo 756/TB-UBND, Thông báo 306/TB-UBND và Thông báo 100/TB-UBND về việc gia hạn thời gian	

Ngày	Khu tái định cư Ngọc Hiệp	CCSEP / Dự án
	thu hồi đất từ năm 2016-2019 sang năm 2016-2021.	
Ngày 26/11/2020	Không có tiến triển trong việc thu hồi đất cho khu tái định cư Ngọc Hiệp, do (i) thiếu giá đất cập nhật cho các gói bồi thường; và (ii) tác động của các hạn chế do đại dịch Covid-19.	
Ngày 26/5/2021	Một số tiến triển nhỏ liên quan đến việc thu hồi đất cho khu tái định cư Ngọc Hiệp: Ước tính có 168/424 hộ gia đình bị ảnh hưởng chưa được đền bù. Các hạn chế kéo dài sau đại dịch đã khiến quy trình xử lý các hoạt động thu hồi đất bị chậm lại.	
Ngày 26/1/2022	UBND Tp. Nha Trang ban hành Thông báo 113/TB-UBND sửa đổi các thông báo trước đó về việc gia hạn thời gian thu hồi đất từ năm 2016-2021 sang năm 2016-2022.	
Ngày 30/12/2022		Tái cơ cấu Dự án (i) hủy một số khoản đầu tư dự kiến thuộc Hợp phần 2 của Dự án, (ii) gia hạn ngày kết thúc Dự án; và (iii) sửa đổi cơ chế tài chính. Điều này dẫn đến thu nhỏ diện tích bị ảnh hưởng bởi Dự án và giảm nhu cầu về lô tái định cư bổ sung ngoài khu vực 6 ha đã được phân bổ.
Ngày 12/1/2023	UBND TP. Nha Trang ban hành Thông báo 31/TB-UBND sửa đổi các thông báo trước đó về việc gia hạn thời gian thu hồi đất từ 2016-2021 sang 2016-2023.	
Ngày 10/2/2023	Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa khẳng định khu vực 6 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp có thể đáp ứng nhu cầu tái định cư của Dự án sau khi tái cơ cấu, và tỉnh đã quyết định dừng thu hồi đất đối với khu vực 5 ha chưa thu hồi và tạm dừng hoạt động xây dựng trên khu vực 2,5 ha vì không còn cần thiết cho Dự án.	
Ngày 17/2/2023	Chính quyền tỉnh ban hành thông báo tới các hộ gia đình bị ảnh hưởng trước đó trên khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp về quyết định dừng thu hồi đất trên khu vực này và UBND tỉnh Khánh Hòa và UBND Tp. Nha Trang sẽ sớm ban hành quyết định chính thức.	
Ngày 23/2/2023	UBND TP. Nha Trang và chính quyền tỉnh gặp mặt hầu hết các hộ dân trên khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp để thông báo về các quyết định.	
Ngày 23/3/2023	Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa gặp hầu hết các hộ dân trên khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp để thông báo về các quyết định.	
Ngày 12/7/2023		Giám đốc quốc gia và Giám đốc Phát triển bền vững vùng của NHTG tới

Ngày	Khu tái định cư Ngọc Hiệp	CCSEP / Dự án
		Nha Trang và gặp gỡ chính quyền tỉnh để chính thức hóa quyết định đã được thống nhất với NHTG vào tháng 2.
Ngày 18/7/2023	UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt điều chỉnh hoạt động khu tái định cư Ngọc Hiệp, tạm hoãn các hoạt động xây dựng nằm ngoài khu vực 6 ha nhất định cần thiết cho Dự án.	
Ngày 28/7/2023	UBND Tp. Nha Trang ban hành Thông báo 1205/TB-UBND sửa đổi các thông báo thu hồi đất trước đó để điều chỉnh mốc thời gian thu hồi đất cho khu tái định cư Ngọc Hiệp, với 6 ha được thu hồi trong giai đoạn 2016-2024.	
Ngày 28/8/2023	UBND Tp. Nha Trang ban hành quyết định thu hồi toàn bộ quyết định thu hồi đất và quyết định về các gói bồi thường cho 28 hộ gia đình bị ảnh hưởng trên khu vực 5 ha.	
Ngày 29/8/2023	Chính quyền tỉnh gửi thông báo tới 28 hộ dân qua đường bưu điện.	
Ngày 30/8/2023	UBND Tp. Nha Trang ban hành Thông báo 1333/TB-UBND sửa đổi các thông báo thu hồi đất trước đó, với 8,5 ha đã thu hồi trong giai đoạn 2018-2024 (6 ha đã sử dụng và 2,5 ha đã thu hồi nhưng chưa sử dụng cho Dự án).	
Ngày 30/8/2023	UBND Tp. Nha Trang ban hành Thông báo 1334/TB-UBND-TNMT công bố quyết định thu hồi toàn bộ các quyết định thu hồi đất, bồi thường cũng như dự thảo các gói bồi thường đang được tham vấn đã được chuẩn bị cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng trên khu vực 5 ha.	
Ngày 30/8/2023	Chính quyền tỉnh công bố các quyết định của UBND Tp. Nha Trang tại trụ sở và trên website.	
Ngày 01/9/2023		NHTG thông qua RAP sửa đổi cho dự án CCSEP - Tiểu dự án Thành phố Nha Trang.
Ngày 06/9/2023	Chính quyền tỉnh đã tổ chức công bố các quyết định của UBND Tp. Nha Trang tại trụ sở UBND phường Ngọc Hiệp, tại trụ sở các tổ dân phố số 4, số 5, số 6 ở Ngọc Hội và tổ dân phố số 7, số 8, Số 9 ở Lư Cẩm (khu dân cư ở Ngọc Hiệp).	
Ngày 08/9/2023	Các quyết định của UBND Tp. Nha Trang được công bố trên báo điện tử tỉnh Khánh Hòa.	
Ngày 09/9/2023	Báo Lao Động của Trung ương đăng tin.	
Ngày 15/9/2023	Chính quyền tỉnh và chính quyền địa phương tổ chức cuộc họp tham vấn do Chủ tịch UBND Tp. Nha Trang chủ trì với sự tham gia của 102 hộ dân trên khu vực 5ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp.	

Phụ lục 4

Phụ lục Phản hồi của Ban điều hành

PHỤ LỤC

PHẢN HỒI CỦA BAN ĐIỀU HÀNH LIÊN QUAN ĐẾN ĐƠN YÊU CẦU BAN THANH TRA THỰC HIỆN RÀ SOÁT DỰ ÁN MÔI TRƯỜNG BỀN VỮNG CÁC THÀNH PHỐ DUYÊN HẢI VIỆT NAM (P156143) – ĐƠN YÊU CẦU LẦN HAI

Đây là Phụ lục Phản hồi của Ban Điều hành liên quan đến đơn yêu cầu rà soát Dự án môi trường bền vững các thành phố Duyên Hải Việt Nam (P156143) – Đơn yêu cầu lần hai, được Ban Thanh tra tiếp nhận vào ngày 27/8/2023 và đăng ký trên hệ thống vào ngày 25/9/2023 (RQ23/03). Phản hồi của Ban Điều hành đã được gửi tới Ban Thanh tra vào ngày 8/11/2023. Phụ lục này nhằm giải đáp những quan ngại bổ sung được các thành viên cộng đồng chia sẻ với Ban Thanh tra trong chuyên công tác thực địa tới Việt Nam.

Ngày 22/12/2023

NỘI DUNG

A. Giới thiệu	2
B. Mô tả dự án.....	3
C. Tóm tắt Đơn yêu cầu thanh tra	4
D. Tóm tắt phản hồi của Ban điều hành.....	6
E. Quy trình xác định tính đủ điều kiện của Ban Thanh tra.....	12
E.1. Xác định tính đủ điều kiện về mặt kỹ thuật.....	13
E.2. Quan sát liên quan đến kiến nghị của Ban Thanh tra	14
E.3. Đánh giá của Ban Thanh tra	18
F. Khuyến nghị của Ban Thanh tra	19
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	37
TÓM TẮT BÁO CÁO	38
I. GIỚI THIỆU	Error! Bookmark not defined.
II. ĐƠN YÊU CẦU.....	1
III. BỐI CẢNH DỰ ÁN.....	1
IV. PHẢN HỒI CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	10
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	4
TÓM TẮT BÁO CÁO	5
I. BỐI CẢNH	1
II. QUY TRÌNH THU HỒI ĐẤT CHO KHU VỰC 8,5 HA	1
III. PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ.....	5
IV. PHẢN HỒI CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	Error! Bookmark not defined.

Phụ lục

- Phụ lục 1. Các vấn đề được đưa lên Ban Thanh tra
- Phụ lục 2. Các hộ có cây cối và hoa màu bị ảnh hưởng trong khu vực 8,5 ha của Dự án
- Phụ lục 3. Công bố thông tin và tham vấn các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án về các gói bồi thường tại Khu tái định cư Ngọc Hiệp

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

CCSEP	Dự án môi trường bền vững các thành phố duyên
GBT	Gói bồi thường
DMS	Khảo sát đo đạc chi tiết
ha	Hecta
TVGSĐL	Nhóm tư vấn giám sát độc lập
m ²	Mét vuông
OP	Chính sách hoạt động
Hộ BAH	Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án
Ban QLDA	Ban quản lý dự án
RAP	Kế hoạch hành động tái định cư
RPF	Khung chính sách tái định cư
RS	Khu tái định cư
VNĐ	Đồng Việt Nam

Đơn vị tiền tệ

(tại ngày 22/12/2023)

1 USD = 24.275 VNĐ

1 VNĐ = 0,000041 USD

TÓM TẮT BÁO CÁO

- i. **Ban Điều hành đã phản hồi đối với Đơn yêu cầu Ban Thanh tra thực hiện rà soát Dự án môi trường bền vững các thành phố Duyên hải Việt Nam (CCSEP) vào ngày 8/11/2023.** Sau đó, Ban Thanh tra đã thực hiện chuyến công tác thực địa tại Việt Nam từ ngày 14 đến ngày 21/11/2023. Ban Thanh tra đã thông báo Ban Điều hành về việc gặp mặt các thành viên cộng đồng không nằm trong Đơn yêu cầu thanh tra ban đầu trong chuyến công tác tại Việt Nam, đây là các hộ nêu lên những quan ngại bổ sung mà Ban Thanh tra dự kiến đưa vào Đơn yêu cầu thanh tra. Cụ thể, những vấn đề bổ sung liên quan đến khu vực 8,5 héc-ta (ha) của khu tái định cư Ngọc Hiệp dành cho các hộ phải di dời do Dự án, còn Đơn yêu cầu thanh tra ban đầu đến từ các hộ nằm trong khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp, không nhất định cần thiết cho Dự án. Ban Thanh tra đã chia sẻ những quan ngại bổ sung với Ban Điều hành vào ngày 4/12/2023 và Ban Điều hành đồng ý gửi phụ lục này kèm theo Phản hồi trước đây để giải quyết các vấn đề mới được nêu lên.
- ii. **Tóm tắt các quan ngại bổ sung.** Theo Ban Thanh tra, những quan ngại bổ sung được đưa ra bởi một nhóm “khoảng 15 người” về phương pháp định giá bồi thường đất; tác động của việc mất thu nhập từ cây ăn quả và vườn tược; sự có mặt của công an trong quá trình thanh toán tiền bồi thường; và tham vấn, công bố thông tin.
- iii. **Ban Điều hành đã lưu ý tất cả những quan ngại mà các cá nhân đã tiếp cận Ban Thanh tra nêu ra trong chuyến công tác thực địa.** Ban Điều hành đã xem xét tất cả 222 gói bồi thường của từng hộ gia đình bị ảnh hưởng trên khu vực 8,5 ha, các bản đồ địa chính cũng như biên bản tham vấn và thanh toán tiền bồi thường. **Sau khi xem xét, Ban Điều hành nhận thấy những quan ngại này là không có căn cứ.**
- iv. **Dựa trên phản hồi thu thập được từ các hộ gia đình bị ảnh hưởng, Ban Điều hành hiểu rằng phần lớn quan ngại về việc phân đền bù đất không đầy đủ xuất phát từ nỗi bức xúc của người khiếu nại do không thu được lợi ích như họ kỳ vọng từ mảnh đất đã mua trước đó, họ tự cho rằng mảnh đất đó sẽ được chuyển đổi thành đất ở - loại đất có giá trị cao hơn đáng kể.** Ban Điều hành cũng lưu ý khiếu nại cho rằng khoản bồi thường không đủ để mua đất thay thế là không chính xác. Có vẻ như những người khiếu nại muốn nhận được đất ở chứ không phải là đất nông nghiệp. Vì đất bị thu hồi là đất nông nghiệp nên loại đất thay thế phù hợp cũng sẽ là đất nông nghiệp. Việc phân loại đất tuân thủ luật và quy hoạch phân vùng quốc gia và không liên quan đến Dự án. Ban Điều hành muốn nhấn mạnh rằng những kỳ vọng chưa được đáp ứng của người khiếu nại không làm ảnh hưởng đến mục đích Nghị quyết của Ban Điều hành về việc thành lập Ban Thanh tra.
- v. **Ngoài ra còn có một số ít hộ gia đình ban đầu được cung cấp các gói bồi thường không tuân thủ RAP. Những trường hợp đó đã được nhóm dự án của NHTG xác định và Bên vay được khuyến nghị điều chỉnh vào tháng 6/2023.** Các gói bồi thường và các khoản thanh toán bổ sung liên quan hiện đang được xử lý.
- vi. **Ban Điều hành đã xem xét các cáo buộc liên quan đến việc mất thu nhập từ cây ăn quả và vườn rau và không tìm thấy bằng chứng nào để chứng minh cho những cáo buộc này.** 24 hộ gia đình trồng cây và hoa màu quy mô nhỏ trên khu vực 8,5 ha đã được bồi thường thiệt hại cùng với tiền bồi thường cho việc thu hồi đất theo RAP.
- vii. **Ban Điều hành cũng đã xem xét và nêu lên với Bên vay cáo buộc về sự có mặt không phù hợp của công an trong quá trình bồi thường và cáo buộc giảm số tiền bồi thường.** Không

có bằng chứng để chứng minh cho cả hai khiếu nại. Khoản được cho là “giảm trừ” từ tiền bồi thường nêu lên trong khiếu nại của một số hộ gia đình bị ảnh hưởng liên quan đến khoản tiền thưởng *bổ sung* cho việc nhanh chóng giao đất. Một số hộ đã bỏ khoản tiền thưởng này vì không hoàn thành giao mặt bằng nhanh chóng. Tuy nhiên, ngay cả trong những trường hợp đó, các hộ gia đình vẫn nhận được đầy đủ tiền bồi thường về đất và tài sản theo RAP.

viii. ***Tóm lại, Ban Điều hành không cho rằng những tổn hại được nêu trong Đơn yêu cầu xuất phát từ việc không tuân thủ chính sách của NHTG. Ban Điều hành tin rằng NHTG đã tuân thủ các chính sách và quy trình thủ tục áp dụng đối với các vấn đề nêu trong Đơn yêu cầu. Do đó, Ban Điều hành cho rằng các quyền hoặc lợi ích của Người yêu cầu đã không và sẽ không bị ảnh hưởng trực tiếp và bất lợi do việc NHTG không thực hiện các chính sách và quy trình thủ tục của mình.***

I. BỐI CẢNH

1. Ban Điều hành đã phản hồi đơn yêu cầu Ban Thanh tra thực hiện rà soát Dự án môi trường bền vững các thành phố Duyên hải Việt Nam (CCSEP) vào ngày 8/11/2023. Sau đó, Ban Thanh tra đã thực hiện chuyến công tác thực địa tại Việt Nam từ ngày 14 đến ngày 21/11/2023. **Ban Thanh tra đã thông báo Ban Điều hành về việc gặp mặt các thành viên cộng đồng không nằm trong Đơn yêu cầu thanh tra ban đầu trong chuyến công tác tại Việt Nam, đây là các hộ nêu lên những quan ngại bổ sung mà Ban Thanh tra dự kiến đưa vào Đơn yêu cầu thanh tra.** Cụ thể, những vấn đề bổ sung liên quan đến khu vực 8,5 héc-ta (ha) của khu tái định cư Ngọc Hiệp dành cho các hộ phải di dời do Dự án, còn Đơn yêu cầu thanh tra ban đầu đến từ các hộ nằm trong khu vực 5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp, không nhất định cần thiết cho Dự án. **Ban Thanh tra đã chia sẻ những quan ngại bổ sung với Ban Điều hành vào ngày 4/12/2023 và Ban Điều hành đồng ý gửi phụ lục này kèm theo Phản hồi để giải quyết các vấn đề mới được nêu lên.**

2. **Tóm tắt các quan ngại bổ sung.** Theo Ban Thanh tra, những quan ngại bổ sung được đưa ra bởi một nhóm “*khoảng 15 người*” về phương pháp định giá; tác động của việc mất thu nhập; sự có mặt của công an trong quá trình thanh toán tiền bồi thường; và tham vấn, công bố thông tin.

II. QUY TRÌNH THU HỒI ĐẤT CHO KHU VỰC 8,5 HA

3. **Tiến độ thu hồi khu vực 8,5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp.** Chính quyền địa phương đã dần dần thu hồi và giải phóng mặt bằng các khu vực trong khu tái định cư Ngọc Hiệp để phục vụ nhu cầu của các dự án phát triển tại địa phương. Quá trình thu hồi khu vực 8,5 ha bắt đầu vào tháng 9/2016 và hoàn thành vào tháng 6/2021. Việc thu hồi đất khu vực này đã ảnh hưởng đến 222 hộ gia đình sở hữu hoặc sử dụng tài sản trên đất nhưng không sinh sống ở đó. Ngoài ra, 1.404 ngôi mộ thuộc đất công và đất tư trên khu vực 8,5 ha phải di dời.⁹⁵

4. **Phân loại đất trong khu vực 8,5 ha.** Trước năm 1994, khu vực 8,5 ha này là một phần trong 16,9 ha diện tích đất nông nghiệp của *Hợp tác xã nông nghiệp Ngọc Sơn* và được sử dụng để sản xuất nông nghiệp (xem Ảnh 1 bên dưới). Tháng 4/1994, thực hiện Nghị định 64/1993/ND-CP về giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, 16,9 ha đất hợp tác xã được chia thành các thửa cho 102 hộ, trong đó có 90 xã viên hợp tác xã Ngọc Sơn trước đây và 12 hộ khác trên địa bàn phường Ngọc Hiệp. Kể từ thời điểm đó, các lô đất trong phần diện tích sau này trở thành khu vực 8,5 ha đã được đổi chủ thông qua một loạt giao dịch đất đai, chủ yếu là không chính thức, cho đến thời điểm bắt đầu thu hồi đất vào năm 2016. Trong Khảo sát đo đạc chi tiết, tài liệu cho thấy chỉ có 22 trong số 222 hộ sở hữu đất trên khu vực 8,5 ha

⁹⁵ Trong khu vực 8,5 ha (thực tế là 8,62 ha hay 86.200m²), 222 hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án nắm giữ 65.036m² đất nông nghiệp; còn 13.673m² là “đất khác” (nghĩa trang, đất công, hạ tầng thủy lợi, v.v.) và 29,1m² là đất ở. Đất ở mà một hộ gia đình đang sinh sống trên đó thực tế không nằm trong khu tái định cư Ngọc Hiệp mà nằm dọc theo đường vào khu tái định cư Ngọc Hiệp. Một phần sân tính đến hàng rào (nhưng không bao gồm ngôi nhà) đã được thu hồi để mở rộng đường vào khu tái định cư. Ngôi nhà không bị ảnh hưởng, hộ gia đình không cần phải di dời.

tại thời điểm thu hồi đất thuộc số 102 hộ ban đầu nhận đất từ hợp tác xã. Trong suốt thời gian này và cho đến khi thu hồi đất, toàn bộ khu vực này được phân loại là đất nông nghiệp, bao gồm đường công cộng và kênh tưới tiêu công cộng. Điều này được ghi nhận trong bản đồ địa chính/quản lý đất đai mới nhất.



Ảnh 1. Ảnh chụp từ trên không của khu vực Ngọc Hiệp vào năm 2003 với khu vực 8,5 ha chủ yếu được sử dụng cho mục đích nông nghiệp.

5. **Sử dụng đất ở khu vực 8,5 ha tại thời điểm thu hồi đất.** Tại thời điểm thu hồi đất, toàn bộ khu vực 8,5 ha bao gồm đất nông nghiệp, nghĩa trang và đất công khác. Khu vực này không có người cư trú và không có nhà ở. Là vùng trũng nên khu vực này thường xuyên bị ngập lụt (xem Ảnh 2). Một kênh tưới tiêu thượng nguồn trước đây phục vụ khu vực này đã ngừng hoạt động vào năm 2010. Hầu hết (85%) khu vực 8,5 ha là đất trống, 15% diện tích còn lại (thuộc sở hữu của 24 trong số 222 hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án) trồng một số loại cây ăn quả và hoa màu (rau) để sử dụng cá nhân.



Ảnh 2. Ảnh chụp từ trên không của khu tái định cư Ngọc Hiệp vào năm 2014: nước mặt được tích tụ trong các ao trên ruộng bỏ hoang.

6. **Tình hình thanh toán bồi thường.** Tháng 11/2020, việc di dời 1.404 ngôi mộ đã hoàn thành phù hợp với văn hóa địa phương. Trong khi hầu hết trong số 222 hộ gia đình bị ảnh hưởng chấp nhận các gói bồi thường cho đất nông nghiệp thì có 19 hộ ban đầu không đồng ý. 13 trong số 19 hộ đã chấp nhận khoản bồi thường sau khi đàm phán thêm với chính quyền địa phương. Sáu hộ còn lại từ chối mức bồi thường được đưa ra và bị cưỡng chế thu hồi đất vào tháng 3/2021. Quy trình cưỡng chế thu hồi đất tuân thủ quy trình hợp pháp theo luật quốc gia, nhất quán với Kế hoạch hành động tái định cư (RAP), bao gồm cả việc áp dụng gửi đầy đủ thông báo trước và tạo cơ hội khiếu nại. Vì không có người sống trên phần đất bị thu hồi nên đã không diễn ra hoạt động trục xuất. Kinh phí bồi thường cho 6 hộ này được gửi vào tài khoản ủy thác giữ. Tháng 11/2023, một trong sáu hộ gia đình đã yêu cầu nhận tiền bồi thường và đã được chi trả. Như vậy, hiện có 5 hộ gia đình trong phạm vi khu vực 8,5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp có các khoản tiền đền bù đang chờ được nhận.

7. **Đánh giá tuân thủ RAP, tháng 6/2023.** Từ tháng 2 đến tháng 6/2023, nhóm dự án của NHTG đã tiến hành đánh giá tuân thủ RAP đối với tất cả 222 gói bồi thường được cung cấp cho các hộ gia đình trên khu vực 8,5 ha của khu tái định cư Ngọc Hiệp. Kết luận của đánh giá tuân thủ là hầu hết các gói bồi thường trên khu vực 8,5 ha đều tuân thủ các yêu cầu chính sách của NHTG, ngoại trừ 19 trong số 222 hộ gia đình.⁹⁶ 19 trường hợp này đã được gửi đến Ban QLDA để sửa đổi đảm bảo tuân thủ sau rà soát của NHTG. Hiện trạng của 19 gói bồi thường này như sau:

- **Đơn giá bồi thường cho 18 hộ gia đình bị ảnh hưởng không đúng.** Đánh giá tuân thủ cho thấy 18 hộ gia đình này được hưởng khoản bồi thường bổ sung do một phần

⁹⁶ Đây không phải là 19 hộ gia đình bị ảnh hưởng được đề cập ở đoạn 6.

đất nông nghiệp bị ảnh hưởng của họ được bồi thường với giá bồi thường thấp hơn (theo luật quốc gia) thay vì giá quy định trong RAP (xem đoạn 25).

- **Một hộ gia đình bị ảnh hưởng là hộ dễ bị tổn thương.** Hộ gia đình này là một bà mẹ đơn thân có con gái là người khuyết tật. Trước đó, hộ này đã nhận tiền bồi thường cho mảnh đất nông nghiệp bị thu hồi vào tháng 3/2021. Tuy nhiên, quá trình đánh giá tuân thủ cho thấy hộ này cũng đồng thời được hưởng trợ cấp tài chính đặc biệt vì là hộ dễ bị tổn thương. Chính quyền tỉnh đã cho phép chi trả khoản hỗ trợ bổ sung này vào tháng 10/2023 và thông báo cho hộ gia đình biết nhưng họ từ chối nhận hỗ trợ.⁹⁷ Khoản hỗ trợ bổ sung hiện đang được Thành phố xử lý và nếu hộ gia đình này tiếp tục từ chối nhận thì khoản hỗ trợ đó sẽ được chuyển vào tài khoản ủy thác giữ theo RAP.



Ảnh 3. Ảnh chụp từ trên không của khu tái định cư Ngọc Hiệp ngay trước khi thu hồi đất (tháng 3/2016)

8. **Báo cáo đánh giá sau bồi thường, tháng 11/2023.** Bên vay đã thuê Tư vấn giám sát độc lập (TVGSĐL) để chuẩn bị đánh giá sau bồi thường cho việc thu hồi khu vực 8,5 ha tại khu tái định cư Ngọc Hiệp. Báo cáo của TVGSĐL bao gồm rà soát tài liệu và phỏng vấn thực địa (được thực hiện từ ngày 30/10/2023 đến ngày 3/11/2023) với cán bộ Ban QLDA, thảo luận nhóm và 36 cuộc phỏng vấn sử dụng bảng câu hỏi được hoàn thành bởi các hộ gia đình bị ảnh hưởng trên khu vực 8,5 ha. Báo cáo của TVGSĐL xác định rằng không có hộ gia đình bị ảnh hưởng nào tham gia đánh giá lâm vào hoàn cảnh khó khăn hơn do quá trình thu hồi đất trên khu vực 8,5 ha. Báo cáo xác nhận các gói bồi thường đều tuân thủ RAP, phù hợp với báo cáo đánh giá tuân thủ của chính NHTG. Báo cáo đánh giá sau

⁹⁷ Hộ này kiên quyết muốn nhận lô đất tái định cư tại chỗ; tuy nhiên, họ không thuộc diện được hưởng lô đất tái định cư theo RAP. Do hộ này không sinh sống tại khu đất đó và do khu đất đó là đất nông nghiệp không có nhà ở nên họ chỉ được bồi thường bằng tiền.

bồi thường cũng nêu rõ rằng các hoạt động tham vấn, công khai thông tin và xử lý khiếu nại đã tuân thủ RAP.

III. PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ

9. **Phương pháp định giá.** Việc tính toán bồi thường tuân theo RAP của Dự án. Khảo sát đo đạc chi tiết đã xác định tính đủ điều kiện và quyền lợi của các hộ gia đình bị ảnh hưởng theo RAP. Sau khi xác định tính đủ điều kiện và quyền lợi của từng hộ gia đình bị ảnh hưởng, chính quyền Thành phố đã tính toán mức bồi thường cho từng hạng mục bị ảnh hưởng bằng cách nhân số lượng với chi phí thay thế. Nếu hộ gia đình bị ảnh hưởng được hưởng trợ cấp/hỗ trợ tài chính thì khoản trợ cấp này sẽ được cộng vào kinh phí bồi thường đối với đất và tài sản không phải là đất để tạo thành gói bồi thường, bao gồm cả tái định cư (nếu có). Công thức tính toán bồi thường được tóm tắt như sau: *Kinh phí bồi thường = (diện tích đất bị ảnh hưởng) x (chi phí thay thế) + (tài sản không phải là đất bị ảnh hưởng) x (chi phí thay thế) + (hỗ trợ tài chính liên quan).*

10. Để đảm bảo việc bồi thường, hỗ trợ được tính toán theo nguyên tắc chi phí thay thế của NHTG, Dự án đã thuê một công ty định giá đất độc lập⁹⁸ vào tháng 12/2022 để tiến hành khảo sát chi phí thay thế cho khu vực này. Kết luận chính của báo cáo là mức giá đề xuất trong các gói đền bù phù hợp với giá “thực tế” trên thị trường đất đai tại địa phương, được tính toán bằng hai phương pháp khác nhau đã được NHTG thông qua: (i) phương pháp so sánh trực tiếp – đối với những phần có ít nhất ba giao dịch được ghi nhận gần đây cho một khu vực và loại đất cụ thể; và (ii) phương pháp dựa trên hệ số – đối với những khu vực có ít giao dịch đất thành công trên thị trường và không có đầu giá đất trong khu vực Dự án.

⁹⁸[*Công ty cổ phần Giám định và thẩm định giá Phương Đông \(OVI\)*](#) là đơn vị độc lập được thuê thực hiện khảo sát. Công ty này không phải là một cơ quan chính phủ.

11. Ban Điều hành đã xem xét cẩn thận các cáo buộc và đưa ra phản hồi chi tiết dưới đây. Ngoài ra, bảng tóm tắt phản hồi cho từng khiếu nại của Ban Thanh tra cũng đính kèm theo đây.

12. Ban Điều hành đã lưu ý tất cả những quan ngại mà các cá nhân đã tiếp cận Ban Thanh tra nêu ra trong chuyến công tác thực địa. Ban Điều hành đã xem xét tất cả 222 gói bồi thường của từng hộ gia đình bị ảnh hưởng trên khu vực 8,5 ha, bản đồ địa chính cũng như biên bản tham vấn và thanh toán tiền bồi thường. Sau khi xem xét, Ban Điều hành nhận thấy những quan ngại này là không có căn cứ.

13. **Dựa trên phản hồi thu thập được từ các hộ gia đình bị ảnh hưởng, Ban Điều hành hiểu rằng phần lớn quan ngại xuất phát từ nỗi bức xúc của người khiếu nại do không thu được lợi ích như họ kỳ vọng từ mảnh đất đã mua trước đó, họ tự cho rằng mảnh đất đó sẽ được chuyển đổi thành đất ở - loại đất có giá trị cao hơn đáng kể.** Ban Điều hành cũng lưu ý khiếu nại cho rằng khoản bồi thường không đủ để mua đất thay thế là không chính xác, vì loại đất mong muốn là đất ở chứ không phải đất nông nghiệp, trong khi đất nông nghiệp mới là loại đất thay thế chính xác. Việc phân loại đất tuân thủ luật và quy hoạch phân vùng quốc gia và không liên quan đến Dự án. Ban Điều hành muốn nhấn mạnh rằng những kỳ vọng chưa được đáp ứng của người khiếu nại không làm ảnh hưởng đến mục đích Nghị quyết của Ban Điều hành về việc thành lập Ban Thanh tra.⁹⁹

14. **Như đã đề cập tại đoạn 7, có một số hộ gia đình có gói bồi thường không tuân thủ RAP; những trường hợp này đã được nhóm dự án của NHTG xác định và chuyển cho Ban QLDA để điều chỉnh vào tháng 6/2023. Các gói bồi thường và các khoản thanh toán bổ sung liên quan hiện đang được xử lý.¹⁰⁰**

15. **Ban Điều hành đã xem xét các cáo buộc liên quan đến việc mất thu nhập và không tìm thấy bằng chứng nào để chứng minh cho những cáo buộc này. 24 hộ gia đình trồng cây và hoa màu trên khu vực 8,5 ha đã được bồi thường thiệt hại cùng với tiền bồi thường cho việc thu hồi đất theo RAP.**

16. **Ban Điều hành cũng đã xem xét và nêu lên với Bên vay cáo buộc về sự có mặt không phù hợp của công an trong quá trình bồi thường và cáo buộc giảm trừ số tiền bồi thường; không có bằng chứng nào để chứng minh cho cả hai tuyên bố này.**

17. **Ban Điều hành sẽ đưa ra phản hồi chi tiết cho các cáo buộc cụ thể dưới đây.**

Mức bồi thường đất

⁹⁹ Nghị quyết của Ban Thanh tra năm 2020, đoạn 39. “[...] Vì mục đích này, những việc không được hoàn thành và các kỳ vọng không được đáp ứng mà không tạo ra sự suy giảm giá trị nghiêm trọng so với tình huống khi không có dự án thì sẽ không được coi là tác động tiêu cực đáng kể.[...]”

¹⁰⁰ Các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án sẽ nhận được thông báo chính thức sau khi các gói bồi thường sửa đổi được công bố. Đến nay đã có 12 gói bồi thường được điều chỉnh theo quy trình này. Sáu gói còn lại vẫn đang được xử lý và các hộ gia đình có thể chưa biết điều này.

18. **Người khiếu nại bày tỏ với Ban Thanh tra là họ cho rằng mức bồi thường cho đất của họ quá thấp. Ban Điều hành ghi nhận (cũng được phản ánh trong báo cáo của TVGSĐL) rằng nhiều hộ gia đình không hài lòng khi đất của họ được bồi thường theo phân loại đất chính thức, tức là đất nông nghiệp.** Sự không hài lòng của họ xuất phát từ việc nhiều người ban đầu mua đất nông nghiệp với hi vọng có thể bán lại kiếm lời hoặc chuyển đổi thành đất ở đô thị và phát triển lên. Do đó, khiếu nại cho rằng họ không thể mua đất thay thế bằng tiền bồi thường thực chất là việc họ không thể mua **đất ở đô thị** có cùng diện tích/vị trí bằng số tiền bồi thường mà họ nhận được cho phần **đất nông nghiệp** của mình. Ban Điều hành mong muốn làm rõ rằng việc phân loại đất là đất nông nghiệp đã có từ trước khi có Dự án, dựa trên luật và quy hoạch phân vùng quốc gia và không liên quan đến Dự án. Theo TVGSĐL, ít nhất một hộ gia đình đã mua một mảnh đất nông nghiệp có cùng diện tích bằng số tiền bồi thường tái định cư.

19. **Khảo sát do TVGSĐL thực hiện cho thấy 65% trong số 36 hộ gia đình được phỏng vấn trên khu vực 8,5 ha cho biết họ sống ngoài phường Ngọc Hiệp và đã mua đất để đầu tư, trông chờ đất được chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở/đô thị trong tương lai.** Hầu hết các hợp đồng mua bán này đều được viết tay và không có công chứng.

20. **Người khiếu nại còn cho rằng kinh phí bồi thường thấp hơn giá mà họ đã trả để mua mảnh đất của mình.** Ban Điều hành lưu ý rằng việc mua đất của các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án trong khu vực 8,5 ha chỉ được phần nào ghi nhận bằng văn bản: đại đa số các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án không có hợp đồng công chứng mà chỉ là các thỏa thuận viết tay thiếu thông tin cơ bản như diện tích đất, giá đã trả và ngày mua (báo cáo của TVGSĐL chỉ ra rằng một số giao dịch mua có thể đã được thực hiện **sau khi** đã có thông báo về Dự án và việc thu hồi đất). Trong mọi trường hợp, chính sách của NHTG yêu cầu bên vay bồi thường theo giá trị thay thế **tại thời điểm thu hồi đất**. NHTG không yêu cầu xem xét giá đất đã trả để mua đất trước đó, ngay cả khi có những tài liệu rõ ràng thể hiện giá mua đất đó. Tương tự, chính sách của NHTG không đưa ra yêu cầu hay quy định về việc bồi thường cho mức giá đất tăng cao mà các hộ đã trả trong quá khứ, hoặc cho các khoản lợi nhuận đầu cơ chưa thực nhận.

Sai lầm khi so sánh với giá đất của các lô đất đô thị đã hoàn thiện

21. Ban Thanh tra đề cập đến một tài liệu do chính quyền địa phương ban hành, trong đó, đơn giá trên mỗi m² đất trong khu vực 8,5 ha là khoảng 9 triệu đồng. Điều quan trọng là cần hiểu rằng mức giá này không áp dụng để bồi thường cho phần **đất trồng nông nghiệp** đã bị thu hồi. **Mức giá 9 triệu đồng trong tài liệu là đơn giá tính trên m² đối với một lô đất ở đã hoàn thiện, có đường nội bộ, hạ tầng đô thị và hệ thống dịch vụ, cung ứng.** Do đó, trong tương lai, khi khu tái định cư Ngọc Hiệp hoàn thiện, mức giá 9 triệu đồng/m² sẽ được áp dụng cho khu vực 8,5 ha để tương xứng với khoản đầu tư đáng kể mà chính quyền địa phương đã bỏ ra cho công tác nâng cấp khu đất (thoát nước mưa, đường bộ, hệ thống dịch vụ, dịch vụ công, v.v.). **Một lần nữa, chính sách của NHTG không quy định hay yêu cầu bồi thường cho những thay đổi về giá trị đất trong tương lai.**

22. **Các thành viên cộng đồng báo với Ban Thanh tra rằng một số hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án đã nhận tiền bồi thường theo mức giá 1.000.000 đồng/m². Thông tin này không chính xác.** Đất nông nghiệp trong khu vực 8,5 ha được bồi thường với mức tối

đa là 400.000 đồng/m². **Ban Điều hành đã xem xét tất cả các gói bồi thường cho khu vực 8,5 ha và xác nhận rằng không có hộ gia đình bị ảnh hưởng nào được bồi thường với mức giá đã nêu là 1.000.000 đồng/m².**



Ảnh 5 và 6. Khu tái định cư Ngọc Hiệp (8,5 ha) trước (trái) và sau (phải) khi phát triển hạ tầng.

Cáo buộc giảm diện tích thửa đất

23. **Đất của một số hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án có bao gồm cả đất công mà họ không biết.** Do hầu hết các giao dịch bất động sản trên khu vực 8,5 ha được thực hiện mà không có người dẫn đạ hay công chứng viên để tham khảo hồ sơ đất công và bản đồ phân lô nên một số hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án đã vô tình mua phải thửa đất có bao gồm đất công (ví dụ: đường giao thông công cộng hoặc phần đất dự trữ để phát triển giao thông). Các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án có thể không biết điều này cho đến khi quy trình bồi thường chính thức được tiến hành, trong đó bao gồm công tác đánh giá để loại trừ đất công khỏi diện tích bồi thường. Ban Điều hành đã xem xét các trường hợp người khiếu nại cho rằng họ chỉ được bồi thường cho một phần tài sản. Sau khi xem xét, kết quả cho thấy tài sản của họ có bao gồm các phần đất công không thuộc sở hữu hợp pháp của họ nên không được bồi thường. Tình trạng này có thể xảy ra khi chủ sở hữu lấn chiếm đất công để mở rộng tài sản ra ngoài ranh giới hoặc khi họ mua đất mà không có người dẫn đạ hay hồ sơ chính thức. Trong trường hợp nào thì chính sách của NHTG cũng chỉ quy định về việc bồi thường cho phần đất mà các cá nhân sở hữu chứ không phải đất mà họ đã lấn chiếm – dù cố ý hay vô tình.¹⁰¹

24. **Áp dụng mức bồi thường khác đối với lô đất có diện tích lớn hơn 750 m².** Điều này liên quan đến quyết định bồi thường ban đầu mà chủ sở hữu của các lô đất có diện tích trên 750 m² nhận được, trong đó, theo luật quốc gia, lô đất có diện tích trên 750 m² phải áp dụng mức bồi thường thấp hơn. Tuy nhiên, điều này không nhất quán với RAP. Do đó, các gói bồi thường cho 18 hộ gia đình bị ảnh hưởng theo diện này đang được điều chỉnh sau khi NHTG tiến hành rà soát tuân thủ; và các khoản thanh toán bổ sung phát sinh đang được xử lý.

25. **Không cấp đất thay thế.** Một số người khiếu nại cho biết họ không nhận được đất

¹⁰¹ OP 4.12, đoạn 15–16. “Những người không có quyền sở hữu hợp pháp với đất được hưởng bồi thường theo chi phí thay thế đối với tài sản không phải là đất và hỗ trợ tái định cư thay vì bồi thường bằng đất”.

thay thế dưới dạng lô tái định cư tại chỗ trong khu tái định cư Ngọc Hiệp. Theo RAP, do không có hộ gia đình bị ảnh hưởng nào sống trên lô đất nên họ sẽ không được hưởng lô đất thay thế. Mặc dù Chính sách của NHTG không yêu cầu cấp đất thay thế, “*cần ưu tiên các chiến lược tái định cư bằng đất cho những hộ bị di dời có sinh kế dựa vào đất”¹⁰²” đó không phải trường hợp được nêu ở đây.*

Cáo buộc về tác động từ việc mất thu nhập

26. Khảo sát đo đạc chi tiết đã thu thập các loại và số lượng cây trồng, hoa màu hiện có trên phần đất bị ảnh hưởng và phân loại theo tình trạng (ví dụ: tuổi và năng suất). Cây trồng được định giá theo nguyên tắc chi phí thay thế phù hợp với RAP. Tất cả cây trồng và hoa màu đều được bồi thường theo chi phí thay thế bất kể tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất. Khoản bồi thường cũng tính đến năng suất ra quả của cây trồng và dự phòng mất mùa.

27. Tổng cộng có 24 hộ gia đình trong khu vực 8,5 ha có ít nhất một cây ăn quả hoặc hoa màu trên đất. Bảng ở Phụ lục 3 liệt kê 24 hộ có cây trồng và hoa màu, số tiền bồi thường và số tiền bồi thường đã nhận. Đánh giá tuân thủ RAP đối với gói bồi thường cho các hộ này đã xác nhận rằng tất cả đều được bồi thường theo RAP. Báo cáo đánh giá sau bồi thường kết luận rằng không có hộ gia đình bị ảnh hưởng nào lâm vào hoàn cảnh khó khăn hơn do quy trình thu hồi đất trên khu vực 8,5 ha.



Ảnh 7 và 8. Cây trồng thuộc sở hữu cá nhân đã bồi thường.

Cáo buộc giảm trừ số tiền bồi thường

28. ***Ban Điều hành đã xem xét biên lai thực chi cho công tác bồi thường của 19 hộ bị cưỡng chế thu hồi đất và xác định rằng không có phần “giảm trừ” số tiền bồi thường.*** Cáo buộc “giảm trừ” số tiền bồi thường do “sự có mặt của công an” là do có sự hiểu lầm về quy trình bồi thường của chính quyền thành phố và được giải thích dưới đây.

29. ***RAP có quy định thưởng thêm một khoản khuyến khích (10% giá trị bồi thường)***

¹⁰² OP 4.12, đoạn 11.

cho tất cả các hộ di dời khỏi phần đất bị ảnh hưởng trong vòng 20 ngày kể từ ngày nhận tiền bồi thường, và trợ cấp bổ sung 3 triệu đồng nếu đất được bàn giao ngay (tức là ngay trong ngày nhận được tiền bồi thường). Đây là các khoản tiền bổ sung bên cạnh khoản bồi thường được nhận theo RAP và việc nhận các khoản tiền bổ sung này hay không là lựa chọn tự nguyện của hộ gia đình bị ảnh hưởng đáp ứng các yêu cầu cụ thể. Mục đích của việc trao thưởng là tạo động lực tài chính để đẩy nhanh quy trình thu hồi đất. Quá thời hạn 20 ngày, hộ gia đình sẽ không được nhận khoản thưởng khuyến khích, nhưng vẫn được bồi thường đầy đủ *theo quy định* của RAP.

Cáo buộc về sự có mặt của công an trong quy trình thu hồi đất

30. Theo thông lệ ở Việt Nam, công an thường có mặt trong quá trình thu hồi đất trong hai trường hợp: (i) khi cưỡng chế thu hồi đất; và (ii) khi chi trả khoản bồi thường bằng tiền. Cả hai trường hợp này đều được quy định trong Luật Đất đai năm 2013, Điều 71.

31. Sự tham gia của cơ quan thực thi pháp luật là điều thường thấy ở nhiều quốc gia khi tiến hành *cưỡng chế thu hồi đất*. Tại Việt Nam, Nghị định 43/2014 yêu cầu lực lượng đặc nhiệm công an (cảnh sát) chịu trách nhiệm đảm bảo an ninh, an toàn trong quá trình cưỡng chế thu hồi đất. Theo quy định này, trong quá trình cưỡng chế thu hồi đất trên khu vực 8,5 ha, công an đã có mặt để hỗ trợ cán bộ nhà nước và đảm bảo an toàn cho tất cả các bên liên quan.

32. Căn cứ Pháp lệnh Công an xã (2008), công an xã chịu trách nhiệm chung về an ninh, an toàn, trật tự xã hội và có chức năng tham mưu cho cấp ủy Đảng, Ủy ban nhân dân cùng cấp về công tác bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn xã hội trên địa bàn xã. Vì vậy, công an thường tham gia các vấn đề liên quan đến an ninh và an toàn trên địa bàn xã. Trong trường hợp khu vực 8,5 ha, công an đã có mặt khi cán bộ nhà nước mang theo một lượng tiền mặt lớn để chi trả bồi thường (Luật Đất đai, Điều 74.2 yêu cầu chi trả bằng tiền mặt).

33. Công an có mặt trong các hoạt động cưỡng chế thu hồi đất để đảm bảo trật tự an toàn công cộng nhưng không tham gia vào các cuộc tham vấn hay đàm phán. Việc các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án “bị ép nhận bồi thường” trước sự chứng kiến của công an là không có cơ sở, vì ở thời điểm đó, tất cả các cuộc đàm phán về bồi thường đã kết thúc và nhà nước đã tiến đến giai đoạn cưỡng chế thu hồi đất khi các hộ từ chối nhận bồi thường. Do đó, không có cuộc thảo luận nào về việc chấp nhận bồi thường khi cưỡng chế thu hồi. Như đã lưu ý trước đó, các khoản bồi thường mà một số hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án từ chối đã được gửi vào tài khoản ủy thác giữ.

34. **Cáo buộc về việc “bị ép nhận” bồi thường.** Theo định nghĩa, cưỡng chế thu hồi đất là khi chính quyền địa phương thu hồi đất theo một mức giá ấn định. Do đó, quy trình này không cần có sự chấp thuận của các hộ gia đình bị ảnh hưởng về việc thu hồi hay mức giá mà chính quyền địa phương đưa ra. Tuy nhiên, nhóm dự án của NHTG đã xem xét tất cả các gói bồi thường trên khu vực 8,5 ha để đảm bảo việc bồi thường tuân thủ các yêu cầu chính sách của NHTG cũng như đánh giá về giá trị đất của chuyên gia tư vấn độc lập.

Tham vấn và công bố thông tin

35. Đã có 26 cuộc tham vấn về các gói bồi thường với các hộ gia đình bị ảnh hưởng trên khu vực 8,5 ha được tiến hành, bên cạnh công tác tham vấn trước đó với các hộ bị ảnh hưởng trên khu vực 5 ha. Hoạt động tham vấn được tóm tắt trong Phụ lục 3 và được lập thành biên bản. Để đảm bảo tính minh bạch và phản hồi thỏa đáng những quan ngại của các hộ bị ảnh hưởng, các hộ bị ảnh hưởng đã bầu ra ba hộ đại diện để tham gia vào Hội đồng Tái định cư.



Ảnh 9 và 10. Họp tham vấn với nhóm hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án trên khu vực 8,5 ha

36. ***Bên cạnh các cuộc tham vấn này, dự thảo các gói bồi thường đã được chia sẻ trực tiếp với các hộ gia đình bị ảnh hưởng để xác minh, lấy ý kiến và được công bố công khai trong ít nhất 20 ngày tại trụ sở phường Ngọc Hiệp.*** Sau 20 ngày, dự thảo các gói bồi thường đã được sửa đổi cho phù hợp theo ý kiến đóng góp: các gói sau đó sẽ được trình lên cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt. Sau khi phê duyệt, Ủy ban Tái định cư đã gửi quyết định đến các hộ gia đình bị ảnh hưởng. Trong thời gian thanh toán, hộ gia đình có thể nêu lên các mối quan ngại đối với quyết định và Ủy ban Tái định cư sẽ cung cấp thông tin về gói bồi thường đã được phê duyệt để so sánh với số tiền bồi thường đã nhận, sau đó, hộ gia đình bị ảnh hưởng sẽ phải gửi lại tài liệu bản gốc cho Ủy ban Tái định cư theo thông lệ.

37. ***Bên cạnh được tham vấn, các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án còn được nhận thông tin bằng văn bản về quyền tái định cư của họ ở các giai đoạn khác nhau trong quá trình bồi thường.*** Như đã đề cập ở trên, ***chỉ cần gửi lại cho Hội đồng Tái định cư bản gốc của các tài liệu đã được ký chính thức về giao dịch và biên lai thanh toán tiền bồi thường khi kết thúc quá trình để lưu hồ sơ.*** Tuy nhiên, các hộ có thể yêu cầu bản sao của các tài liệu hoặc tự sao chép (ví dụ: chụp ảnh bằng điện thoại). Ngoài ra, RAP có thể được truy cập trên nền tảng trực tuyến hoặc bản giấy tại phường.

38. Báo cáo đánh giá sau bồi thường của TVGSĐL đã xác định rằng các hoạt động tham vấn, công khai thông tin và xử lý khiếu nại đã tuân thủ RAP. Báo cáo lưu ý rằng các cuộc họp đều có sự tham gia của tất cả các hộ gia đình bị ảnh hưởng. Các vấn đề liên quan đến chính sách bồi thường, hỗ trợ và cơ chế giải quyết vấn đề tuân thủ đã được giải thích và thắc mắc của các hộ gia đình bị ảnh hưởng đã được giải đáp.

39. Ban Điều hành đã xem xét kỹ lưỡng những quan ngại mà các cá nhân đã tiếp cận Ban Thanh tra nêu ra trong chuyến công tác thực địa. Ban Điều hành đã xem xét tất cả các gói bồi thường cho từng hộ gia đình bị ảnh hưởng trên khu vực 8,5 ha, bản đồ địa chính cũng như biên bản tham vấn và việc thanh toán tiền bồi thường. Ban Điều hành hiểu rằng phần lớn những quan ngại này xuất phát từ nỗi bức xúc của người khiếu nại về việc họ không thu được lợi nhuận từ mảnh đất đã mua để đầu cơ. Ban Điều hành cũng lưu ý rằng khiếu nại về việc số tiền bồi thường không đủ để mua đất thay thế là không đúng, và thực tế thì khoản bồi thường là đủ để mua đất nông nghiệp thay thế. Ban Điều hành nhấn mạnh rằng những kỳ vọng chưa được đáp ứng của người khiếu nại về khả năng tăng giá đất trong tương lai không ảnh hưởng đến mục đích của Nghị quyết mà Ban Điều hành đưa ra về việc thành lập Ban Thanh tra.

40. Ban Điều hành đã xem xét các cáo buộc liên quan đến việc mất thu nhập và không tìm thấy bằng chứng nào để chứng minh những cáo buộc này. 24 hộ gia đình trồng cây và hoa màu trên khu vực 8,5 ha đã được bồi thường thiệt hại cùng với tiền bồi thường cho việc thu hồi đất theo RAP. Ban Điều hành đồng ý rằng 19 gói bồi thường ban đầu không phù hợp với RAP và lưu ý rằng những gói đó đã được gửi lại cho Ban QLDA để bổ sung theo điều chỉnh.

41. Ban Điều hành cũng đã xem xét và nêu lên với Bên vay cáo buộc về sự có mặt không phù hợp của công an trong quá trình bồi thường và cáo buộc liên quan về giảm trừ số tiền bồi thường. Không có bằng chứng để chứng minh cho cả hai khiếu nại.

42. Tóm lại, Ban Điều hành không cho rằng những tổn hại được nêu trong Đơn yêu cầu xuất phát từ việc không tuân thủ chính sách của NHTG. Ban Điều hành tin rằng NHTG đã tuân thủ các chính sách và quy trình thủ tục áp dụng đối với các vấn đề nêu trong Đơn yêu cầu. Do đó, Ban Điều hành cho rằng các quyền hoặc lợi ích của Người yêu cầu đã không và sẽ không bị ảnh hưởng trực tiếp và bất lợi do việc NHTG không thực hiện các chính sách và quy trình thủ tục của mình.

Phụ lục 1. Các vấn đề được nêu ra với Ban Thanh tra

STT	Quan ngại bổ sung	Phản hồi của NHTG
1	<p>Một thành viên cộng đồng có đất nằm trong khu tái định cư rộng 2,6 ha cho biết ông có mảnh đất rộng 153 m². Ông mua lô đất này vào năm 2015 với giá 800.000 đồng/m². Tuy nhiên, ông được đề nghị 300.000 đồng/m² đất và nhận được tổng cộng 39 triệu đồng. Ông cho biết thêm rằng ông muốn xây một ngôi nhà trên mảnh đất này và hiện tại ông không còn nơi nào khác để xây nhà cho gia đình gồm 4 đứa con của mình. Ông nói rằng mình bị ép nhận tiền bồi thường và sẽ được thưởng nếu chấp nhận bồi thường sớm.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ban Điều hành đã xem xét thông tin này dựa trên hồ sơ địa chính, dữ liệu cơ sở của RAP và 222 gói bồi thường trên khu vực 8,5 ha. Không có hộ gia đình nào khớp với thông tin do Ban Thanh tra cung cấp. • Dù thế nào thì Chính sách của NHTG <i>yêu cầu thanh toán theo giá trị thay thế</i> và không cần xem xét giá mà hộ gia đình đã trả để mua đất trước đó. • Mong muốn xây dựng một ngôi nhà không đáp ứng điều kiện cần để lấy giấy phép xây dựng (bao gồm GCN QSDĐ và tuân thủ quy hoạch vùng). Điều này không liên quan đến quyết định thu hồi đất. • Khoản tiền thưởng khuyến khích (được đề cập trong đơn khiếu nại) dành cho các hộ bàn giao đất đúng thời hạn đã quy định trong RAP.
2	<p>Một thành viên khác trong cộng đồng nói rằng bà có một mảnh đất rộng 1500 m² trong khu vực 6 ha bị thu hồi. Tuy nhiên, bà cho biết bản thân chỉ được bồi thường 1200 m² đất. Bà nói rằng đã được thông báo về việc có 300 m² đất không được bồi thường vì có đường đi qua. Không rõ đó là đường hiện có hay đường trong quy hoạch (dự kiến phát triển trong tương lai). Bà nói rằng trong số 1200 m², có 500 m² được bồi thường theo giá trị thấp hơn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ban Điều hành đã xem xét thông tin này dựa trên hồ sơ địa chính, dữ liệu cơ sở của RAP và 222 gói bồi thường trên khu vực 8,5 ha. Không có hộ gia đình nào khớp với thông tin do Ban Thanh tra cung cấp. • Phần giám trừ về diện tích đất theo mô tả có thể là phần đất công mà hộ gia đình này dường như không hề biết cho đến khi quy trình bồi thường chính thức được tiến hành, đặc biệt nếu giao dịch mua bán ban đầu diễn ra mà không có người dẫn dắt và công chứng viên để tham khảo hồ sơ đất và bản đồ. • Trong mọi trường hợp, Ban Điều hành xác nhận rằng việc giám trừ phần đất công trong tổng diện tích đất được thực hiện dựa trên tình trạng đường giao thông <i>hiện có</i> và đất công theo bản đồ địa chính và không bao gồm đường trong quy hoạch. • Đây có thể là một trong 18 hộ nhận đền bù không chính xác, với mức giá thấp hơn giá quy định cho lô đất có diện tích trên 750 m², điều này không tuân thủ RAP và

STT	Quan ngại bổ sung	Phản hồi của NHTG
		các gói bồi thường đã được điều chỉnh cho phù hợp với RAP.
3	<p>Một thành viên cộng đồng khác cho biết ông đã mua 176 m² đất trước năm 2010, khi dự án chưa được triển khai. Ông cho biết đã mua lô đất với giá 200.000 đồng/m²; sau đó ông được đề nghị một khoản bồi thường (56.000.000 đồng) với mức giá 320.000 đồng/m², tuy nhiên, ông cho rằng giá này thấp hơn giá trị đất vào thời điểm đó. Ông nói rằng sau hơn mười năm, giá trị mảnh đất đã tăng thêm, do đó, số tiền bồi thường mà ông được nhận đáng lẽ phải nhiều hơn. Ông cho biết thêm rằng sau khi dự án tái định cư phường Ngọc Hiệp được triển khai, đã có quyết định thu hồi quyền sở hữu đất của ông cũng như của các hộ gia đình trong khu vực.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án đã mua mảnh đất (174 m²) vào tháng 4/1999. Theo khảo sát đo đạc chi tiết, diện tích thu hồi là 176,1 m² (Dựa trên so sánh đo đạc và thông tin địa chính thì diện tích chính xác lớn hơn một chút). Gói bồi thường theo đề nghị và đã được chấp nhận áp dụng mức giá thay thế là 320.000 đồng/m² cho phần diện tích bị ảnh hưởng là 176,1m². Các gói bồi thường chi tiết cho trường hợp này đã được nhóm dự án của NHTG xem xét vào tháng 4/2023 và được xác định là tuân thủ yêu cầu của Khung chính sách tái định cư/RAP. Hộ gia đình không tham gia sản xuất nông nghiệp và hiện trạng thửa đất tại thời điểm thu hồi là đất trống (không có nhà cửa/kết cấu hay cây cối/hoa màu trên đất). Số tiền bồi thường cho phần đất bị thu hồi đã được thanh toán đầy đủ cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án. Tuy nhiên, do bàn giao đất chậm nên hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án không được nhận khoản tiền thưởng khuyến khích. Hộ gia đình này đã nhận bồi thường và bàn giao mặt bằng cho Dự án. Việc hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án tin rằng giá trị đất lẽ ra phải cao hơn nhiều là không có cơ sở rõ ràng. Nguyên nhân có thể là do ấn tượng chung của các hộ gia đình rằng đất của họ “trên thực tế là đất đô thị”, điều này không đúng.
4	<p>Một thành viên cộng đồng khác cho biết lô đất rộng 600 m² của ông được bồi thường với mức giá rất thấp. Ông cho biết mình không nhận được đất thay thế trong gói bồi thường cho phần đất đã bị thu hồi. Ông đã gọi điện cho chính quyền địa phương năm hay sáu lần kể từ tháng 3/2021. Ông nói rằng</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hộ gia đình này đã mua mảnh đất (600,9 m²) vào tháng 1/2004. Theo gói bồi thường được đưa ra, đất được thu hồi và bồi thường với giá thay thế là 320.000 đồng/m² cho tổng cộng 600,9m². <p>Hộ gia đình không tham gia sản xuất nông nghiệp và hiện trạng thửa đất tại thời điểm</p>

STT	Quan ngại bổ sung	Phản hồi của NHTG
	không ai trả lời điện thoại.	<p>thu hồi là đất trống (không có nhà cửa/kết cấu hay cây cối/hoa màu trên đất). Ngoài gói bồi thường, hộ này còn nhận được tiền thưởng khuyến khích là 203.288.000 đồng vì bàn giao đất cho Dự án đúng thời hạn.</p> <ul style="list-style-type: none"> Gói bồi thường chi tiết cho trường hợp này đã được nhóm dự án của NHTG xem xét vào tháng 4/2023 và được xác định là tuân thủ yêu cầu của Khung chính sách tái định cư/RAP. Theo RAP, hộ gia đình không sinh sống trên lô đất, do đó không được quyền nhận lô đất thay thế tại chỗ. Có nhiều cách để các hộ gia đình bị ảnh hưởng trao đổi với cơ quan thực hiện Dự án và các cơ quan chức năng khác, bao gồm Cơ chế giải quyết khiếu nại đã hoàn thiện của dự án. Ngoài ra, các hộ gia đình bị ảnh hưởng có thể trực tiếp đến trụ sở Phường hoặc trụ sở Ban QLDA. Tuy nhiên, để củng cố Cơ chế giải quyết khiếu nại cấp dự án, Ban QLDA đã đồng ý tăng cường nguồn nhân lực để đẩy nhanh công tác giải quyết khiếu nại của những người bị ảnh hưởng bởi Dự án.
5	Một thành viên khác trong cộng đồng cho biết ông đã mua đất vào năm 1994 hoặc 1995. Đất của ông đã bị thu hồi theo Dự án. Ông nói rằng ông từ chối nhận gói bồi thường vì giá trị bồi thường thấp hơn mức ông mong đợi.	<ul style="list-style-type: none"> Như đã nêu ở trên, việc các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án từ chối nhận tiền bồi thường cho thấy các hộ này mong đợi một mức giá cao hơn chứ không dựa trên dữ liệu có thể kiểm chứng dùng để so sánh giá đất nông nghiệp trong khu vực.
6	Một thành viên cộng đồng cho biết, năm 2003, cháu trai ông mua mảnh đất với giá 2 triệu đồng/m ² và được bồi thường 400.000 đồng/m ² . Ông cho biết, ở thời điểm thu hồi đất, trên thị trường mở, đất có giá 6 triệu đồng/m ² .	<ul style="list-style-type: none"> Mức giá bồi thường theo mong muốn của hộ này chỉ thể hiện kỳ vọng của hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án chứ không dựa trên dữ liệu đã được thẩm tra dùng để so sánh giá đất nông nghiệp trong khu vực.
7	Các thành viên cộng đồng đưa ra một tài liệu được cho là của chính quyền tỉnh, trong đó đưa ra mức giá khoảng 9 triệu đồng/m ² . Ban Thanh tra hiểu rằng đây là mức định giá đất cho các thửa đất được giao trên khu vực có diện tích 6 ha.	<p><i>Điều quan trọng là phải hiểu rằng mức giá này không áp dụng để bồi thường cho phần đất trống nông nghiệp bị thu hồi. Mức giá 9 triệu đồng trong tài liệu của chính quyền địa phương là giá tính trên m² đối với lô đất ở đã hoàn thiện, có đường nội bộ, hạ tầng đô thị và hệ thống</i></p>

STT	Quan ngại bổ sung	Phản hồi của NHTG
		<p><i>dịch vụ, cung ứng.</i> Do đó, trong tương lai, khi khu tái định cư Ngọc Hiệp hoàn thiện, mức giá 9 triệu đồng/m² sẽ được áp dụng cho khu vực 8,5 ha để tương xứng với khoản đầu tư đáng kể mà chính quyền địa phương đã bỏ ra cho công tác nâng cấp khu đất (thoát nước mưa, đường bộ, hệ thống dịch vụ, dịch vụ công, v.v.).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tình trạng đất tại thời điểm thu hồi là đất nông nghiệp bỏ hoang, do đó, giá trị bồi thường được tính theo loại đất này. • Chính sách của NHTG không quy định hay yêu cầu bồi thường cho những thay đổi về giá trị đất trong tương lai như mong muốn của những người khiếu nại.
8	<p>Một người phụ nữ cho biết mẹ bà sở hữu 700 m² đất. Nhưng chính quyền ước tính khu đất chỉ rộng tới 600 m². Họ đã nhiều lần khiếu nại lên chính quyền. Bà cho biết gia đình đã được giải thích rằng có rãnh thoát nước chạy xuyên qua mảnh đất nên ước tính diện tích đất được bồi thường là khoảng 600 m², với giá 320.000 đồng/m². Bà cho rằng mức giá bồi thường là rất thấp. Họ từ chối nhận bồi thường trong ba năm, cho đến khi buộc phải chấp nhận. Bà cho biết có 17 hộ bị gia đình ảnh hưởng bởi Dự án cũng gặp hoàn cảnh tương tự. Bà bổ sung thêm rằng họ đã đưa ra mức giá 1.000.000 đồng/m² đất.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vào tháng 1/2004, hộ gia đình bị ảnh hưởng đã mua một lô đất có diện tích 719,5 m² (trong đó có 81,8 m² diện tích thuộc đất công). Diện tích mảnh đất, theo khảo sát đo đạc chi tiết, là 721,9 m². Theo gói bồi thường đã được phê duyệt, hộ gia đình này được bồi thường 640,1 m² diện tích đất (tức là không bao gồm 81,8 m² đất công) với đơn giá bồi thường là 320.000 đồng/m². • Hộ gia đình không tham gia sản xuất nông nghiệp và tại thời điểm thu hồi, tình trạng đất là đất trống, không có nhà cửa/vật kiến trúc hay cây cối/hoa màu. Số tiền bồi thường đã được thanh toán đầy đủ và hộ gia đình đã bàn giao đất cho Dự án. • Gói bồi thường chi tiết cho trường hợp này đã được nhóm dự án của NHTG xem xét vào tháng 4/2023 và được xác định là tuân thủ yêu cầu của Khung chính sách tái định cư/RAP. • Không có cơ sở để áp dụng đơn giá bồi thường (1.000.000 đồng/m²) mà hộ gia đình bị ảnh hưởng yêu cầu.
9	<p>Các thành viên cộng đồng cho biết họ có cây ăn quả như xoài, chuối, dứa, đu đủ và mít trên đất. Họ nói rằng các loại cây này là nguồn doanh thu thêm của</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Đánh giá của NHTG cho thấy có 24 hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án có cây trồng trên tài sản. Toàn bộ cây trồng đều được ghi lại, phân loại và bồi thường theo giá

STT	Quan ngại bổ sung	Phản hồi của NHTG
	họ.	thị trường. • Ban Điều hành đã xem xét biên lai bồi thường cho những loại cây này.
10	Một thành viên cộng đồng cho biết, bà có mảnh đất rộng 125 m ² . Bà trồng đu đủ và các loại cây ăn quả khác trên đất. Bà cũng có một cái giếng nước. Bà không đồng ý với phương án bồi thường theo đề nghị vì cho rằng mức giá đó quá thấp, và bà muốn được bồi thường bằng đất.	• Ban Điều hành đã xem xét trường hợp của hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án này, qua đó xác định hộ sở hữu 108,3 m ² đất (không phải 125 m ²) với một cái giếng và một số cây cối. Hộ gia đình này đã đồng ý nhận bồi thường theo RAP và bàn giao đất. • Ban Điều hành đã xem xét biên lai bồi thường cho cây cối trên đất. • Theo quy định của RAP, bà không được quyền nhận đất thay thế vì bà không sống trên mảnh đất đó.
11	Một thành viên trong cộng đồng cho biết bà bán hoa quả từ cây trồng trên đất ở chợ và kiếm thêm thu nhập phụ. Bà cho biết quyết định thu hồi đất khiến bà mất nguồn thu này. Bà nói thêm, không có ai hỏi về việc bà bị mất thu nhập từ những loại cây này.	• Ban Điều hành đã xem xét tất cả các trường hợp có cây ăn quả trên tài sản, xác nhận cây trồng đã được ghi lại và bồi thường hợp lý để bù đắp cho phần thu nhập từ hoa màu/cây trồng bị mất.
12	Các thành viên cộng đồng đã báo với Ban Thanh tra rằng một số hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án đã nhận tiền bồi thường theo mức giá 1.000.000 đồng/m ² . Họ cho biết nguyên nhân là do mảnh đất nằm gần đường chính và cơ quan thực hiện Dự án muốn xây dựng một khu tái định cư kiểu mẫu.	<i>Thông tin này không chính xác.</i> Đất nông nghiệp trong phạm vi 8,5 ha được bồi thường với mức tối đa là 400.000 đồng/m ² . Ban Điều hành đã xem xét các gói bồi thường và xác nhận rằng không có hộ gia đình bị ảnh hưởng nào được bồi thường với mức giá đã nêu là 1.000.000 đồng/m ² .

Phụ lục 2. Các hộ có cây cối và hoa màu bị ảnh hưởng trong khu vực 8,5 ha của Dự án

STT	Tên hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án	Các loại cây trồng/hoa màu bị ảnh hưởng	Số tiền bồi thường (đồng)	Số tiền đã nhận
1	Bà Lê Thị Do	- rau muống: 912,1m ²	10.944.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
2	Ông Nguyễn Ba Tu và Bà Nguyễn Thị Lai	- rau muống: 307,7,1m ²	3.692.400	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
3	Ông Trương Văn Khanh và Bà Huỳnh Thị Thương	- đu đủ: 12 cây - chuối: 8 bụi - dứa: 4 cây	2.354.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
4	Ông Trần Minh Thái	- dứa: 4 cây - chuối: 6 bụi - xoài: 3 cây	2.856.000	Đã nhận đủ số tiền
5	Ông Đinh Tân Giang và Bà Lê Thủy Liên	- dứa: 12 cây - đu đủ: 4 cây	3.044.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
6	Ông Nguyễn Tân Khanh và Bà Nguyễn Lê Thị Nhứt Hốp	- dứa: 3 cây	1.800.000	Đã nhận đủ số tiền
7	Ông Hồ Văn Thương	- dứa: 17 cây	7.600.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
8	Bà Đỗ Thị Hoa	- đu đủ: 13 cây - xoài: 1 cây - na: 1 cây - dứa: 1 cây - mít: 2 cây	2.790.000	Đã nhận đủ số tiền
9	Ông Lê Văn Thúc	- rau muống: 143,7,1m ²	1.724.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
10	Đất hộ Lê (Lê Công Thích - Lê Nhật Quang đại diện kê khai)	- mít: 1 - dứa: 18 cây	21.170.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
11	Ông Phạm Hoàng Vũ	- dứa: 5 cây	4.500.000	Đã nhận đủ số tiền
12	Ông Nguyễn Bảo Quy	- dứa: 2 cây - chuối: 5 bụi	2.540.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
13	Bà Thái Thị Kha Tú	- dứa: 10 cây - chuối: 4 bụi - xoài: 4 cây	15.360.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
14	Ông Nguyễn Dục Thuận và Bà Trần Thị Ngọc Hiếu	- dứa: 10 cây	9.000.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
15	Hộ gia đình Ông Mai Hồng Hà và Bà Lê Thị Cẩm Vân	- chuối: 22 - dứa bụi: 9 cây	5.010.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
16	Hộ gia đình Ông Đinh Tân Cường	- chuối: 5 cây - dứa: 8 cây	2.120.000	Đã nhận đủ số tiền

STT	Tên hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án	Các loại cây trồng/hoa màu bị ảnh hưởng	Số tiền bồi thường (đồng)	Số tiền đã nhận
17	Đất họ Huynh; Bà Huynh Thi Doi, Ông Huynh Anh Trung (đại diện kê khai)	- dứa: 38 cây - tre: 96 cây - chuối: 1 bụi	23.168.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
18	Bà Nguyễn Thị Ngọc Đại	- dứa: 10 cây	6.090.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
19	Ông Trần Ngọc Khải và Bà Nguyễn Thị Sáu	- đu đủ: 1 cây - Ôi: 2 cây	2.440.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
20	Bà Lê Thị Lâu	- dứa: 7 cây - xoài: 1 cây - Ôi: 3 cây	7.040.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
21	Ông Trần Tuấn Hùng và bà Trần Thị Ngọc Hạnh	- dứa: 8 cây - đu đủ: 2 cây - na: 3 cây	6.138.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
22	Ông Le Cong Ra (đã mất) và Bà Phan Thị Khe	- dứa: 12 cây	10.640.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
23	Mieu Ba	- xoài: 4 cây - dứa: 14 cây - chuối: 18 bụi - bưởi: 6 cây - mít: 4 cây	46.336.000	Đã nhận đủ số tiền, cộng thêm tiền thưởng khuyến khích
24	Ông Phan Vu Tien	- dứa: 54 cây - chuối: 6 bụi	17.580.000	Đã nhận đủ số tiền

Phụ lục 3. Công bố thông tin và tham vấn ý kiến các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án về các gói bồi thường tại Khu tái định cư Ngọc Hiệp

(GBT = Gói bồi thường; Khu TĐC Ngọc Hiệp = Khu tái định cư Ngọc Hiệp; Hộ BAH = Hộ bị ảnh hưởng bởi dự án)

STT	Ngày	Hoạt động	Nội dung	Địa điểm
1	8/9/2016	Họp với các đại diện của 120 hộ bị ảnh hưởng bởi dự án (Hộ BAH) tại khu tái định cư Ngọc Hiệp (Khu TĐC Ngọc Hiệp)	- Công bố Quyết định 756/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 về thông báo thu hồi đất để xây dựng Khu TĐC Ngọc Hiệp - Công bố chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư - Thông báo cho người dân về kế hoạch thu hồi đất và tái định cư (LAR) và lấy ý kiến người dân	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
2	21/3/2017	Họp với 20 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các gói bồi thường (GBT) - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
3	7/4/2017	Họp với 19 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
4	12/5/2017	Họp với 16 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
5	16/6/2017	Họp với 13 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
6	26/7/2017	Họp tại Khu TĐC Ngọc Hiệp với những hộ BAH có thể đủ điều kiện được bố trí tái định cư	- Công bố phương án, tiêu chí và nguyên tắc tái định cư cho các hộ BAH có thể đủ điều kiện tái định cư. - Thu thập ý kiến từ các hộ	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
7	8/8/2017	Họp với 31 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
8	17/8/2017	Họp với 16 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
9	13/9/2017	Họp với 28 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
10	10/5/2017	Họp với 28 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
11	24/11/2017	Họp với 74 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
12	22/3/2018	Họp với 5 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp

STT	Ngày	Hoạt động	Nội dung	Địa điểm
13	16/5/2019	Họp với 16 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
14	27/6/2019	Họp với 7 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
15	15/8/2019	Họp với 10 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
16	25/10/2019	Họp với 29 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
17	14/11/2019	Họp với 8 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
18	29/11/2019	Họp với 6 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
19	20/3/2020	Họp với 8 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
20	20/5/2020	Họp với 21 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
21	6/11/2020	Họp với 21 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
22	Ngày 22/1/2021	Họp với 17 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
23	16/7/2021	Họp với 3 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
24	8/9/2022	Họp với 4 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
25	25/10/2022	Họp với 14 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp
26	19/12/2022	Họp với 22 hộ BAH tại Khu TĐC Ngọc Hiệp	- Công bố các GBT - Tiếp thu ý kiến của các hộ về GBT và đưa ra phản hồi	Trụ sở UBND Ngọc Hiệp