

Số: /UBND-PTQĐ
V/v trả lời đơn kiến nghị
của ông Hoàng Văn Độ

TP. Lạng Sơn, ngày tháng năm 2022

Kính gửi: Ông Hoàng Văn Độ

Trú tại: Thôn Hoàng Tân, xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

UBND thành phố Lạng Sơn nhận được đơn của ông Hoàng Văn Độ với nội dung tóm tắt như sau: *Gia đình ông Hoàng Văn Độ bị ảnh hưởng bởi Dự án Nam Hoàng Đồng đề nghị xem xét lại phương án kiểm đếm và giá đền bù cho gia đình, số liệu diện tích được kiểm đếm không đồng nhất với phương án bồi thường; đồng thời bố trí cho gia đình 02 ô tái định cư để ổn định cuộc sống.* Sau khi xem xét nội dung đơn, kiểm tra hồ sơ bồi thường, đối chiếu với các văn bản quy định của pháp luật, UBND thành phố trả lời như sau:

1. Đối với kiến nghị về số liệu đo đạc, kiểm đếm không đồng nhất số liệu được bồi thường; xem xét lại đơn giá bồi thường và kiến nghị về bồi thường đất là loại đất ở do xây dựng nhà đã lâu, không đồng ý bồi thường theo đất nông nghiệp.

1.1. Về Diện tích và loại đất bồi thường:

Căn cứ Biên bản kiểm đếm ngày 31/10/2019, gia đình Ông kê khai kiểm đếm để thực hiện dự án Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I với tổng diện tích là 843,3m², gồm các thửa đất:

- Thửa đất số 63.1, diện tích 185,1m², loại đất ký hiệu ONT (đất ở nông thôn), tờ bản đồ trích đo số TĐ-13, hiện trạng trên đất có nhà ở, đối chiếu với bản đồ địa chính xã Hoàng Đồng tương ứng với diện tích 181,5m² thuộc một phần thửa đất số 63, loại đất lúa và 3,6m² thuộc một phần thửa đất số 344, loại đất giao thông thuộc tờ bản đồ địa chính số 85 xã Hoàng Đồng.

- Thửa đất số 63, diện tích 658,2m², loại đất ký hiệu LUC (đất trồng lúa), tờ bản đồ trích đo số TĐ-13, hiện trạng trên đất trồng cây đào, đối chiếu với bản đồ địa chính xã Hoàng Đồng tương ứng với diện tích 642,7m² thuộc một phần thửa đất số 63 loại đất lúa và 15,5m² thuộc một phần thửa đất số 344 loại đất giao thông thuộc tờ bản đồ địa chính số 85 xã Hoàng Đồng.

Trên cơ sở kết quả kiểm đếm như nêu trên và kiểm tra hồ sơ địa chính, căn cứ quy định tại Điều 75 Luật Đất Đai năm 2013 về điều kiện bồi thường đất và khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, quy định:

“Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này;

c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều này.”

Ngày 21/02/2020, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đã họp và kết luận: Bồi thường diện tích 181,5m² thuộc một phần thửa đất số 63 là đất ở theo hiện trạng xây dựng nhà ở và công trình vật kiến trúc phục vụ đời sống của gia đình. Phần diện tích còn lại 642,7m² thuộc thửa đất số 63 là đất trồng cây lâu năm theo đúng hiện trạng gia đình đang sử dụng trồng cây đào. Phần diện tích 19,1m² thuộc thửa đất số 344 là đất giao thông nên không đủ điều kiện bồi thường.

Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho gia đình Ông đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2110/QĐ-UBND ngày 25/8/2020 và Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 23/8/2021 với diện tích được bồi thường đất ở là 181,5m² và diện tích bồi thường đất trồng cây lâu năm là 642,7m² đã đảm bảo đúng quy định tại điểm a và điểm d, Điều 2 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Việc ông thắc mắc về diện tích và loại đất bồi thường là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

1.2. Về đơn giá bồi thường:

Theo quy định tại Điều 114, Luật Đất đai năm 2013 quy định giá đất bồi thường khi nhà nước thu hồi đất là giá đất cụ thể của từng dự án. Ngày 01/9/2017, UBND tỉnh Lạng Sơn đã ban hành Quyết định số 1634/QĐ-UBND về Phê duyệt giá đất cụ thể dự án: Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn, trong đó giá bồi thường đất ở khu vực còn lại tại nông thôn, gồm thôn Khôn Pịt là 330.000 đồng/m²; đất trồng cây lâu năm vị trí 1 là 54.000 đồng/m².

Căn cứ các quy định nêu trên, UBND thành phố đã phê duyệt phương án bồi thường cho gia đình Ông áp dụng theo đúng đơn giá do UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1634/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 là đảm bảo đúng quy định. Vì vậy, việc kiến nghị xem xét lại đơn giá bồi thường là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

2. Đối với kiến nghị hỗ trợ 02 ô tái định cư để đảm bảo điều kiện sinh sống:

Căn cứ theo Điều 79, Điều 86 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1, khoản 2 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định giao đất tái định cư đối với trường hợp bị thu hồi đất ở và trường hợp tách hộ (cho hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng sinh sống trên thửa đất ở bị thu hồi) thì phải đảm bảo điều kiện như sau: ***hộ gia đình phải đủ điều kiện và được bồi thường là đất ở, phải di chuyển chỗ ở và không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã, phường nơi có đất thu hồi.***

Căn cứ Văn bản số 259/UBND ngày 31/12/2019 của UBND xã Hoàng Đồng về kiểm tra, xác minh đất ở, nhà ở trên địa bàn xã Hoàng Đồng thì gia đình Ông có đất ở khác tại thôn Hoàng Tân, xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn, cụ thể là thửa đất số 327, diện tích 144m², tờ bản đồ địa chính số 86 xã Hoàng Đồng đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 03192 QSDĐ/21/2004/QĐ-UB(H) mang tên hộ ông Hoàng Văn Độ do UBND thành phố Lạng Sơn cấp ngày 06/01/2004.

Đối chiếu quy định của pháp luật nêu trên, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đã kết luận: Gia đình Ông không đủ điều kiện được giao đất tái định cư do đã có đất ở khác trên địa bàn xã Hoàng Đồng theo quy định tại khoản 1, Điều 6, Nghị định 47/2014/NĐ-CP. Vì vậy cũng không đủ điều kiện

được xem xét giao thêm tái định cư theo trường hợp tách hộ theo đúng quy định tại khoản 2, Điều 6, Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

Tuy nhiên, xét điều kiện thực tế của gia đình Ông có đông nhân khẩu và hiện trạng thửa đất ở được cấp giấy CNQSD đất năm 2004 có vướng mắc về đường đi vào khu đất và hiện trạng nhà trên đất đã bị hư hỏng, UBND thành phố đã báo cáo và được UBND tỉnh chấp thuận hỗ trợ khác theo quy định tại Điều 25, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP bằng việc giao 01 ô đất tại khu TĐC có thu tiền sử dụng đất đối với gia đình. Ngày 23/8/2021, UBND thành phố Lạng Sơn đã ban hành Quyết định số 2437/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án hỗ trợ khác bằng việc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại khu đất tái định cư cho gia đình Ông do bị ảnh hưởng dự án Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn.

Như vậy, gia đình Ông không đủ điều kiện được giao đất TĐC theo trường hợp bị thu hồi đất ở và trường hợp tách hộ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 6, Nghị định 47/2014/NĐ-CP, nhưng đã được UBND tỉnh xem xét hỗ trợ khác bằng việc giao đất có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư theo Điều 25, Nghị định 47/2014/NĐ-CP. Vì vậy, kiến nghị được giao 02 ô đất tái định cư là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

UBND thành phố Lạng Sơn trả lời để Ông được biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c) ;
- Thanh tra tỉnh ;
- Ban TCD tỉnh;
- TT Thành ủy (b/c) ;
- TT HĐND TP ;
- CT, PCT UBND TP;
- C, PCVP UBND TP;
- Ban TCD TP;
- Phòng TNMT; Thanh tra; TT PTQĐ TP;
- Công ty CP SX & TM Lạng Sơn;
- UBND xã Hoàng Đồng;
- Lưu: VT, XD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Dương Công Dũng