

Số: /QĐ-UBND

TP. Lạng Sơn, ngày tháng 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Đỗ Đình Duy, trú tại
khối Hoàng Hoa Thám, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn
(lần đầu)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN

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

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Xét đơn khiếu nại của ông Đỗ Đình Duy, trú tại khối Hoàng Hoa Thám, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn;

Theo báo cáo của Thanh tra thành phố tại Báo cáo số 34/BC-TTr ngày 29 tháng 12 năm 2021 về kết quả xác minh nội dung đơn khiếu nại của ông Đỗ Đình Duy với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Yêu cầu xem xét điều kiện hoàn cảnh của gia đình để hỗ trợ giao cho gia đình 01 ô đất tái định cư để gia đình ổn định cuộc sống.

Căn cứ khiếu nại: Năm 2017 gia đình có mua được mảnh đất với mục đích xây dựng nhà để ở khi lập gia đình. Tuy nhiên chưa có điều kiện để xây dựng nhà ở, đến năm 2020 thì phần diện tích đất bị thu hồi đất để thực hiện dự án, hiện nay gia đình vẫn đang phải thuê nhà ở tại ngõ 217 (*Đổi diện nhà nghỉ Văn Vĩ*), khối Đại Thắng, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn. Phần diện tích đất còn lại 15,3m² không đủ điều kiện xây dựng nên đề nghị UBND thành phố và Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố bồi thường cho tôi bằng đất ở nếu không có đất ở thì hỗ trợ cho gia đình 01 ô tái định cư.

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất:

Toàn bộ phần diện tích đất gia đình ông Duy đang sử dụng và bị ảnh hưởng bởi dự án Khu đô thị mới Mai Pha do gia đình nhận chuyển nhượng, loại đất nhận chuyển nhượng là đất HNK, diện tích 85,6m² đã được sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSD đất số CS- 03969 ngày 10/5/2017.

Ông Duy đã làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất và sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy CNQSD đất số CS - 04200, ngày 11/7/2017 với tổng diện tích 85,6m² tại thửa đất số 515 tờ bản đồ số 36. Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 74,7m²; đất trồng cây hàng năm khác 10,9m² (*không đủ điều kiện chuyển mục đích do thuộc đất giao thông*). Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay thửa đất vẫn để đất trồng (*quá trình làm việc, gia đình cho biết do gia đình chưa có điều kiện để xây dựng nhà ở nên vẫn để đất trồng*).

2. Kết quả kiểm tra, xác minh về chỗ ở: Năm 2006, ông Đỗ Đình Duy từ Hải Dương lên sinh sống cùng với gia đình nhà chú thím (*chú Đỗ Văn Năm, vợ Vy Thị Hồng Thái*) và được chú thím cho nhập khẩu vào cùng với gia đình tại địa chỉ đường Hùng Vương, khối Hoàng Hoa Thám. Ngày 18/3/2016, ông Đỗ Đình Duy đã tách sổ hộ riêng cùng địa chỉ. Tháng 8/2019, ông Duy kết hôn với bà Lê Thị Cúc (*nơi thường trú của bà Cúc tại Quế Võ, Bắc Ninh*), đến tháng 3/2020 bà Cúc nhập khẩu tại địa chỉ đường Hùng Vương, phường Chi Lăng.

Vợ chồng ông Đỗ Đình Duy đăng ký hộ khẩu tại địa chỉ đường Hùng Vương, phường Chi Lăng nhưng không ở tại đó. Ông Duy và bố đẻ là ông Đỗ Văn Bốn ở tại ngôi nhà trong ngõ 217 đường Văn Vi, phường Chi Lăng từ năm 2015.

Kết quả làm việc với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố về đất ở trên địa bàn thành phố cho thấy: Gia đình ông Duy không có nhà ở đất ở nào trên địa bàn thành phố ngoài thửa đất đã bị thu hồi vào dự án khu Đô thị mới Mai Pha.

3. Kiểm tra hồ sơ bồi thường:

Ngày 29/7/2021, Tổ công tác đã thực hiện thống kê, kiểm đếm khối lượng đất đai và cây cối hoa màu trên đất, tại biên bản xác định phần diện tích đất ông Đỗ Đình Duy bị ảnh hưởng dự án là **70,3m²** (*trong đó 59,4m² đất ONT và 10,9m² đất HNK*) toàn bộ phần diện tích đất đã được cấp giấy CNQSD đất số CS - 04200 ngày 11/7/2017, hiện trạng đất trồng. Tại buổi làm việc ông Đỗ Văn Nhiệm (*chú ruột của ông Duy*) đã ký tên vào biên bản kiểm đếm.

Ngày 11/10/2021, UBND thành phố đã ban hành quyết định số 3804/QĐ-UBND Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ để thực hiện dự án: Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn (đợt 5). Trong đó ông Đỗ Đình Duy được bồi thường cụ thể như sau:

+ **Bồi thường về đất:** Tính bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể tại Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu đô thị mới Mai Pha. Cụ thể: **Đất ở (thuộc VT1, đường vào Sân bay Mai Pha):** 59,4m² x 2.240.000đồng/m² = **133.056.000đồng; Đất HNK (thuộc VT1):** 10,9m² x 66.000đồng/m² = **719.400đồng.** Tổng giá trị bồi thường về đất là **133.775.400đồng.**

+ **Bồi thường VKT, cây cối hoa màu:** Toàn bộ phần diện tích bị ảnh hưởng dự án là đất trồng không có công trình vật kiến trúc và cây trồng, do đó không có giá trị bồi thường.

+ **Các khoản hỗ trợ:** Qua kiểm tra hồ sơ cho thấy trong tổng diện tích đất gia đình sử dụng và bị ảnh hưởng dự án có 10,9m² đất đã được cấp giấy CNQSD đất với mục đích đất HNK. Tuy nhiên, vợ chồng ông Duy không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nguồn thu nhập chính không phải từ nông nghiệp do đó không thuộc đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ khác theo quy định tại Điều 13; khoản 1 Điều 14; khoản 1 Điều 17 Quy định kèm theo Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với ông Đỗ Đình Duy đã được UBND thành phố Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 3804/QĐ-UBND ngày 11/10/2021.

Ngoài cơ chế bồi thường của Nhà nước đã nêu trên, ngày 22/10/2021 UBND thành phố Lạng Sơn, Trung tâm PTQĐ thành phố, UBND xã Mai Pha và Đại diện Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã có biên bản thống nhất chi trả kinh phí hỗ trợ của nhà đầu tư cho các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng dự án cụ thể như sau:

“1. Đối với các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh để thực hiện dự án Khu đô thị mới Mai Pha gồm: đất sản xuất kinh doanh, đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản... (không bao gồm đất ở): Trường hợp các hộ nhất trí nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng đúng thời hạn, không phải thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất thì ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất đúng theo quy định sẽ được Nhà đầu tư hỗ trợ thêm với mức là 200.000đồng/m² (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông) theo diện tích của phương án GPMB được duyệt cho người dân trong công tác GPMB.

2. Đối với các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở để thực hiện dự án Khu đô thị mới Mai Pha: Trường hợp các hộ nhất trí nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng đúng thời hạn, không phải thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất thì ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất đúng theo quy định sẽ được Nhà đầu tư hỗ trợ thêm với mức là 2.000.000đồng/m² (Hai triệu đồng trên một mét vuông) theo diện tích của phương án GPMB được duyệt cho người dân trong công tác GPMB.”

4. Nội dung khiếu nại: Yêu cầu xem xét điều kiện hoàn cảnh của gia đình để hỗ trợ giao cho gia đình 01 ô đất tái định cư để gia đình ổn định cuộc sống.

Theo quy định tại khoản điểm a khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013:

"Điều 79. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a) Trường hợp không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở; trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở thì Nhà nước bồi thường bằng tiền;"

Tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất quy định: ***Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở quy định tại Điều 79, Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau:***

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư;..."

Hiện nay, UBND thành phố Lạng Sơn đang triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 56 dự án trên địa bàn. UBND thành phố không được giao quỹ đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi để bồi thường bằng đất cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất. Do đó trong quá trình thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn đều được phê duyệt giá đất cụ thể để tính toán bồi thường, hỗ trợ bằng tiền theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 ***"Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất."***

Do vậy, việc xem xét hỗ trợ giao tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở được áp dụng theo điểm c khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai năm 2013 cho các trường hợp bị thu hồi đất ở, phải di chuyển chỗ ở và không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường, xã nơi có đất bị thu hồi.

Toàn bộ phần diện tích đất của ông Duy bị ảnh hưởng bởi dự án là **70,3m²** (trong đó 59,4m² đất ONT và 10,9m² đất HNK) đã được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể (đất ở thuộc VT1 đường vào Sân bay Mai Pha 2.240.000đồng/m²; đất HNK thuộc VT1 66.000đồng/m²) tại Quyết định số

2394/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn. Như vậy, việc UBND thành phố bồi thường bằng tiền đối với 70,3m² đất bị ảnh hưởng dự án cho ông Đỗ Đình Duy là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013.

Tại thời điểm thu hồi đất ông Đỗ Đình Duy và vợ là bà Lê Thị Cúc không ở trên phần diện tích đất thu hồi, không phải di chuyển chỗ ở (*gia đình ông Duy đang ở tại ngôi nhà trong ngõ 217 đường Văn Vĩ, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn từ năm 2015 cho đến nay*). Đối chiếu quy định tại điểm c khoản 2 Điều 83 và Điều 86 Luật Đất đai năm 2013, gia đình ông Duy không đủ điều kiện xem xét hỗ trợ giao tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Ông Đỗ Đình Duy (sinh năm 1994) vợ Lê Thị Cúc (sinh năm 1993) gia đình không thuộc gia đình chính sách, không phải hộ nghèo, hộ cận nghèo, cả hai vợ chồng đang trong độ tuổi lao động. Do vậy, không có cơ sở để UBND thành phố báo cáo UBND tỉnh xem xét hỗ trợ khác để ổn định đời sống theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 47/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Việc gia đình yêu cầu UBND thành phố xem xét điều kiện hoàn cảnh của gia đình để hỗ trợ giao cho gia đình 01 ô đất tái định cư để ổn định cuộc sống là không có cơ sở xem xét giải quyết.

5. Căn cứ khiếu nại: Diện tích đất được cấp Giấy CNQSD là 85,6m², Nhà nước thu hồi 70,3m² để thực hiện dự án, diện tích còn lại 15,3m² không đủ diện tích để xây dựng nhà ở. Do đó, yêu cầu UBND thành phố bồi thường cho gia đình bằng đất ở, nếu không có đất ở thì hỗ trợ cho gia đình 01 ô đất tái định cư.

Diện tích đất của ông Duy bị ảnh hưởng bởi dự án là **70,3m²** (trong đó 59,4m² đất ONT và 10,9m² đất HNK), toàn bộ diện tích của gia đình là đất trống, gia đình chưa xây dựng nhà và không sinh sống trực tiếp trên thửa đất bị thu hồi, không phải di chuyển chỗ ở. Mặt khác, UBND thành phố không có quỹ đất để thực hiện bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi, các dự án đã và đang được triển khai thực hiện trên địa bàn thành phố Lạng Sơn đã thực hiện theo phương án bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể theo quy định tại Khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013.

Như vậy, việc gia đình yêu cầu UBND thành phố bồi thường cho gia đình bằng đất ở nếu không có đất ở thì hỗ trợ cho gia đình 01 ô đất tái định cư do sau thu hồi, diện tích đất còn lại của gia đình chỉ còn 15,3m² không đủ diện tích để xây dựng nhà ở là không có cơ sở để xem xét.

III. Kết quả đối thoại

UBND thành phố đã tổ chức đối thoại để giải quyết đơn khiếu nại của ông Đỗ Đình Duy và ngày 21/02/2022. Tại buổi đối thoại ông Đỗ Văn Bốn (bố đẻ ông Đỗ Đình Duy) người được ông Đỗ Đình Duy ủy quyền đã được các thành phần tham dự đối thoại nêu rõ nội dung đối thoại, kết quả xác minh nội

dung khiếu nại, phân tích giải thích về cơ chế bồi thường, hỗ trợ và các căn cứ pháp luật để xem xét, giải quyết khiếu nại của gia đình.

Sau khi trao đổi ông Đỗ Văn Bốn có ý kiến như sau: Không đồng ý với hướng giải quyết của UBND thành phố. Gia đình tiếp tục yêu cầu bồi thường bằng đất với cùng mục đích đất khi bị thu hồi theo quy định tại Điều 79 Luật đất đai năm 2013.

Tại buổi đối thoại ông Đỗ Văn Bốn người được ông Đỗ Đình Duy ủy quyền không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới so với các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp cho Thanh tra thành phố trong quá trình giải quyết khiếu nại.

IV. Kết luận

UBND thành phố không được giao quỹ đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi để bồi thường bằng đất cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất khi bị ảnh hưởng bởi Dự án. Toàn bộ diện tích đất của gia đình ông Đỗ Đình Duy bị ảnh hưởng bởi dự án Khu đô thị mới Mai Pha với 70,3m² (trong đó 59,4m² đất ONT và 10,9m² đất HNK) đã được bồi thường theo giá đất cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 20/11/2020. Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với ông Đỗ Đình Duy đã được UBND thành phố Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 3804/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013.

Tại thời điểm thu hồi đất, ông Đỗ Đình Duy không ở trên phần diện tích đất bị thu hồi, không phải di chuyển chỗ ở, do đó không đủ điều kiện hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai năm 2013. *Nội dung khiếu nại sai.*

Mặt khác, gia đình không thuộc gia đình chính sách, không phải hộ nghèo, hộ cận nghèo, cả hai vợ chồng ông Duy đang trong độ tuổi lao động. Do vậy, không có cơ sở để UBND thành phố báo cáo UBND tỉnh xem xét hỗ trợ khác theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giữ nguyên Quyết định số 3804/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ để thực hiện dự án: Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn (đợt 5), trong đó có hộ gia đình ông Đỗ Đình Duy là đúng quy định.

Bác toàn bộ các nội dung khiếu nại của ông Đỗ Đình Duy vì không có cơ sở để xem xét.

Điều 2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày ban hành Quyết định, Thanh tra thành phố chịu trách nhiệm gửi Quyết định này cho người khiếu nại.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Đỗ Đình Duy không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn thì ông Đỗ Đình Duy có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn hoặc khởi kiện UBND thành phố Lạng Sơn tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Chánh Thanh tra thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Chủ tịch UBND xã Mai Pha, ông Đỗ Đình Duy chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (b/c);
- Thanh tra tỉnh ;
- Ban Nội chính tỉnh ủy (b/c);
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh (b/c);
- TT HĐND tỉnh, Ban TCD tỉnh;
- TT Thành ủy (b/c);
- TT HĐND TP;
- CT, PCT (XDCB) UBND TP;
- Trang TTĐT thành phố;
- Lưu: VT, HS, TCD (niêm yết).

CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Hạnh