

Số: /QĐ-UBND

TP. Lạng Sơn, ngày tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Cổ Văn Chi và bà Lương Thị Thắm, trú tại Khu TĐC và dân cư Nam Thành phố, xã Mai Pha, 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 22/11/2019;

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 Cổ Văn Chi, trú tại Khu tái định cư và dân cư Nam Thành phố, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn;

Theo báo cáo của Thanh tra thành phố tại Báo cáo số 68/BC-TTr ngày 15 tháng 3 năm 2022 về kết quả xác minh nội dung đơn khiếu nại của ông Cổ Văn Chi với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Khiếu nại Quyết định số 4785/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn (Đợt 13) đối với gia đình.

Với lý do: Mức giá đền bù chưa đảm bảo quyền lợi của gia đình, yêu cầu được hỗ trợ tiền di chuyển chỗ ở; Yêu cầu bồi thường bằng đất ở cho gia đình.

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

** Nguồn gốc thửa đất:* Toàn bộ diện tích đất gia đình ông Cổ Văn Chi sử dụng và bị ảnh hưởng dự án **107,0m²** có nguồn gốc nguyên là đất của ông Lê Văn Huy đã được UBND thành phố Lạng Sơn cấp giấy CNQSD đất số 03484 QSDD/871/2004/QĐ-UB (H) ngày 30/8/2004, diện tích 107,0m² (trong đó: 70m² đất ở và 37m² đất HNK). Năm 2008, ông Lê Văn Huy đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà Hà Thị Vân (giấy tờ viết tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền), trên đất có 01 ngôi nhà được xây dựng từ tháng 8/1985, đến năm 1988 thì sửa chữa ngôi nhà như hiện trạng. Khi nhận chuyển nhượng từ bà Vân, do khu đất đã vào quy hoạch, gia đình không sửa chữa và

xây dựng được nên đã chuyển đi sinh sống ở nơi khác (*sinh sống tại số nhà 233A, đường Bà Triệu, khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn từ năm 2009*). Tại thời điểm kiểm đếm thu hồi đất, gia đình không sinh sống tại ngôi nhà và thửa đất trên (hiện trạng ngôi nhà đã cũ, bỏ hoang).

1. Đối với nội dung: Khiếu nại Quyết định số 4785/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn (Đợt 13)

Kiểm tra hồ sơ bồi thường cho thấy: Ngày 10/9/2021, Tổ công tác đã tiến hành thông kê kiểm đếm khối lượng bồi thường, hỗ trợ về đất đai, nhà cửa vật kiến trúc, cây cối hoa màu khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn. Diện tích đất gia đình sử dụng và bị ảnh hưởng Dự án là 107m² (trong đó: 70 m² đất ở và 37 m² đất HNK) toàn bộ phần diện tích đất đã được cấp giấy CNQSD đất số 03484 ngày 30/8/2004, hiện trạng trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 kích thước: 2,92m x 7,0m và một số cây trồng. Tại buổi làm việc ông Cố Văn Chi đại diện gia đình đã ký tên vào biên bản kiểm đếm.

Ngày 30/9/2021, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án họp thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ đối với hộ gia đình ông Cố Văn Chi như sau:

- **Bồi thường về đất:** Phần diện tích đất gia đình sử dụng bị ảnh hưởng bởi dự án thuộc địa phận thôn Khòn Pịt xã Hoàng Đồng, vị trí I, đơn giá được áp dụng để tính bồi thường quy định tại điểm e khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1634/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 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 Điều chỉnh, mở rộng Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn, quy định: Giá đất ở, thuộc nhóm I, vị trí I là 330.000đồng/m², giá đất hàng năm khác (HNK) là 60.000đồng/m².

Gia đình ông Cố Văn Chi có đất bị ảnh hưởng dự án là 107m² (*trong đó 70m² đất ở và 37m² đất HNK*), được tính bồi thường về đất như sau là:

+ **Đất ở** (thuộc nhóm I, vị trí I, khu vực đất ở tại nông thôn): 70m² x 330.000đồng/m² = **23.100.000 đồng**;

+ **Đất hàng năm khác** (HNK) (thuộc VT1): 37m² x 60.000 đồng/m² = **2.220.000đồng**.

Tổng giá trị bồi thường về đất là **25.320.000 đồng** đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4785/QĐ-UBND ngày 21/12/2021. Như vậy, gia đình ông Chi đã được áp giá bồi thường đúng vị trí, đúng diện tích và đơn giá tại Quyết định số 1634/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

- **Bồi thường VKT:** Đơn giá áp tính bồi thường vật kiến trúc theo quy định tại Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 21/4/2015 của UBND tỉnh Lạng

Sơn ban hành đơn giá xây dựng mới nhà, công trình vật kiến trúc áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Trên phần diện tích đất gia đình sử dụng có 01 ngôi nhà cấp 4 kích thước 2,92m x 7,0m = 20,44m², được tính bồi thường với tổng giá trị **55.485.000 đồng**.

Kiểm tra bồi thường về vật kiến trúc của hộ gia đình ông Chi, đã được tính, phê duyệt theo đúng cấp nhà, diện tích bị ảnh hưởng dự án với tổng giá trị bồi thường là **55.485.000 đồng**, được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4785/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 là đảm bảo quy định.

- **Bồi thường cây cối hoa màu:** Trên phần diện tích đất gia đình có trồng một số cây (*Nhãn, mận, ổi, gỗ tạp*) được tính bồi thường theo quy định tại Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 10/4/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quy định đơn giá cây trồng, vật nuôi áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Kiểm tra phương án bồi thường, hỗ trợ về cây cối, hoa màu: Toàn bộ cây cối, hoa màu của hộ ông Chi được tính, phê duyệt với tổng số tiền 5.410.000 đồng và đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4785/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 là đảm bảo quy định.

+ **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 37m² đất đã được cấp giấy CNQSD đất với mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác (HNK). Tuy nhiên, theo hồ sơ điểm kiểm đếm thể hiện gia đình trồng trên đất một số loại cây lâu năm: nhãn, mận, ổi, gỗ tạp không phải là loại cây trồng hàng năm khác. Từ khi nhận chuyển nhượng hộ gia đình ông Cổ Văn Chi không canh tác nông nghiệp trên thửa đất bị thu hồi, đồng thời vợ chồng ông Chi không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, có nguồn thu nhập chính từ nông nghiệp (*tại Công văn số 900/UBND ngày 25/10/2021, UBND xã Hoàng Đồng đã tiến hành xác minh về quá trình canh tác đối với thửa đất*). 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.

2. Căn cứ khiếu nại: *Mức giá đền bù chưa đảm bảo quyền lợi của gia đình; yêu cầu được hỗ trợ tiền di chuyển chỗ ở; yêu cầu bồi thường bằng đất ở cho gia đình.*

- *Mức giá đền bù thấp chưa đảm bảo quyền lợi của gia đình:* Kiểm tra phương án bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất của gia đình ông Cổ Văn Chi bị ảnh hưởng bởi Dự án đối chiếu với Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Điều chỉnh, mở rộng Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn (*Quyết định số 1634/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn*) hộ gia đình ông Cổ Văn Chi đã được tính đúng diện tích, loại đất, đơn giá bồi thường. Toàn bộ giá trị bồi thường của gia đình đã được UBND thành phố phê

duyet tại Quyết định số 4785/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 là đúng quy định; quyền lợi hợp pháp của gia đình đã được đảm bảo. Việc gia đình cho rằng mức giá đền bù thấp chưa đảm bảo quyền lợi của gia đình là không có cơ sở để xem xét.

- *Yêu cầu được hỗ trợ tiền di chuyển chỗ ở:* Hộ gia đình ông Cố Văn Chi không sinh sống trên thửa đất bị thu hồi, không phải di chuyển chỗ ở (*gia đình ở tại ngôi nhà số 233A, đường Bà Triệu, khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, sau đó xuống ở tại Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố*). Đối chiếu quy định tại Điều 3 Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 Quyết định ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan về cơ chế chính sách bồi thường hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. Hộ gia đình ông Cố Văn Chi không đủ điều kiện hỗ trợ chi phí di chuyển chỗ ở. Do đó, việc gia đình đề nghị được hỗ trợ tiền di chuyển chỗ ở là không có cơ sở để xem xét.

- *Yêu cầu bồi thường bằng đất ở cho gia đình:*

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013 và 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 thì *“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 các dự án trên địa bàn. Tuy nhiên, UBND thành phố không được giao quỹ đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi để bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất. Do đó, trong quá trình thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn Thành phố đều thực hiện bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi theo 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.”* Như vậy, hộ ông Cố Văn Chi có đất bị ảnh hưởng bởi dự án đã được UBND thành phố tính, phê duyệt bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi là phù hợp với quy định. Việc ông Cố Văn Chi yêu cầu UBND thành phố bồi thường bằng đất ở là không có cơ sở để xem xét.

Mặt khác, 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 quy định điểm c khoản 2 Điều 83 và Điều 86 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 xã, phường nơi có đất bị thu hồi. Từ năm 2009, gia đình ông Cố Văn Chi sinh sống tại khối 3, phường Hoàng

Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, từ năm 2018 cho đến nay gia đình ông Cổ Văn Chi chuyển về sinh sống tại Khu TĐC và dân cư Nam thành phố, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn (*thửa đất đã được cấp giấy CNQSD đất số CS-07056, cấp ngày 25/10/2019 đứng tên Cổ Văn Chi và Lương Thị Thắm. Ngoài ra, ông Cổ Văn Chi và bà Lương Thị Thắm đã nhận chuyển nhượng từ ông Ba Văn Thìn 01 thửa đất ở tại khu TĐC và dân cư Nam thành phố, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và đã được UBND thành phố Lạng Sơn cấp giấy CNQSD đất ngày 24/8/2018*). Như vậy, tại thời điểm thu hồi đất hộ gia đình ông Cổ Văn Chi không ở trên phần diện tích đất thu hồi, không phải di chuyển chỗ ở, gia đình có đất ở, nhà ở trên địa bàn xã Mai Pha. Đối chiếu với quy định, gia đình ông Cổ Văn Chi không đủ điều kiện xem xét hỗ trợ giao tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

III. Kết quả đối thoại

Ngày 30/3/2022, UBND thành phố Lạng Sơn đã tổ chức đối thoại giải quyết đơn khiếu nại của ông Cổ Văn Chi. Tại buổi đối thoại, ông Cổ Văn Chi 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. Ông Cổ Văn Chi đồng ý với kết quả xác minh nội dung khiếu nại. Tuy nhiên, ông Chi không nhất trí với hướng giải quyết của UBND thành phố và giữ nguyên nội dung khiếu nại.

Tại buổi đối thoại ông Cổ Văn Chi 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

Toàn bộ phần diện tích đất của hộ gia đình ông Cổ Văn Chi bị ảnh hưởng bởi dự án Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn với diện tích 107m² (*trong đó 70m² đất ở và 37m² đất HNK*) đã được bồi thường theo giá đất cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1634/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013. Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với gia đình ông Cổ Văn Chi đã được UBND thành phố Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 4785/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 là đảm bảo quy định.

Việc ông Cổ Văn Chi khiếu nại Quyết định số 4785/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND thành phố về Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án: Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn (Đợt 13) là không có cơ sở xem xét giải quyết. **Nội dung khiếu nại sai.**

Tại thời điểm thu hồi đất gia đình ông Cổ Văn Chi không ở trên phần diện tích đất bị thu hồi, không phải di chuyển chỗ ở, hộ gia đình ông Chi còn có đất ở, nhà ở trên địa bàn xã Mai Pha. Do đó, không đủ điều kiện được hỗ trợ tiền di chuyển, đồng thời cũng 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.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giữ Quyết định số 4785/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND thành phố Lạng Sơn về Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án: Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn (Đợt 13) đối với gia đình.

Bác toàn bộ nội dung khiếu nại của hộ gia đình ông Cố Văn Chi vì không có cơ sở.

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 Cố Văn Chi không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn thì ông Cố Văn Chi 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 Hoàng Đồng và ông Cố Văn Chi chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (b/c);
- Thanh tra tỉnh ;
- Ban TCD tỉnh;
- TT Thành uỷ (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