

Số: /QĐ-UBND

TP. Lạng Sơn, ngày tháng 10 năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Khắc Phong  
Trú tại số 42/85 Phố Muối, phường Tam Thanh, TP 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 ngày 26 tháng 8 năm 2023 của ông Nguyễn Khắc  
Phong (địa chỉ số nhà 42/85 Phố Muối, phường Tam Thanh, TP Lạng Sơn).

Theo báo cáo của Thanh tra thành phố tại Báo cáo số 335/BC-TTr ngày  
05 tháng 10 năm 2023 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Khắc  
Phong với các nội dung sau đây:

#### I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI:

Tại đơn khiếu nại đề ngày 26/8/2023 và tại buổi làm việc với Thanh tra  
thành phố ngày 05/10/2023, ông Nguyễn Khắc Phong khiếu nại nội dung sau:

(1). Khiếu nại Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của UBND  
thành phố về việc thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành  
phố Lạng Sơn. Yêu cầu nhà đầu tư phải thỏa thuận với người dân do dự án  
không phải là dự án thu hồi đất theo quy định tại Điều 62 Luật đất đai năm  
2013.

(2). Khiếu nại Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 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 Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn. Yêu cầu bồi thường giá đất  
theo đơn giá thỏa thuận với chủ đầu tư phù hợp với giá thị trường theo  
phương pháp luật định, yêu cầu bồi thường đủ diện tích theo biên bản kiểm  
đếm. Yêu cầu bồi thường 100% diện tích móng kê với đơn giá bồi thường quy  
định tại Điều 3 Quyết định 16/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lạng Sơn.

#### II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI:

1. Đối với nội dung khiếu nại Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày  
21/6/2023 của UBND thành phố về việc thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu

**đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn. Yêu cầu nhà đầu tư phải thỏa thuận với người dân, do dự án không phải là dự án thu hồi đất theo quy định tại Điều 62 Luật đất đai năm 2013.**

Ông Nguyễn Khắc Phong cho rằng Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

Qua xem xét cho thấy:

Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc đã được HĐND tỉnh Lạng Sơn chấp thuận tại Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 10/12/2018. Mục đích thu hồi đất của dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng theo Điều 62 Luật Đất đai năm 2013. Ngày 26/9/2019, UBND tỉnh Lạng Sơn đã ban hành Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn và ký Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án với Công ty TNHH Sản xuất, Lắp ráp Tuấn Nghĩa là Nhà đầu tư tại Hợp đồng số 668/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019.

Ngày 15/7/2020, UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định số 1357/QĐ-UBND về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Ngày 31/12/2021 UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Lạng Sơn: Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn có trong danh mục các công trình, dự án thực hiện trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố Lạng Sơn; vị trí, ranh giới khu đất thực hiện dự án được thể hiện trên bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố Lạng Sơn đã được phê duyệt.

Như vậy, dự án thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai năm 2013, trình tự thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 66, Điều 69 Luật Đất đai năm 2013. Nội dung khiếu nại là không có cơ sở.

**2. Đối với nội dung khiếu nại Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 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 Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn.**

2.1. Ông Nguyễn Khắc Phong yêu cầu bồi thường theo đơn giá thỏa thuận với chủ đầu tư phù hợp với giá thị trường theo luật định.

Qua xem xét cho thấy:

Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc đã được HĐND tỉnh Lạng Sơn chấp thuận tại Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 10/12/2018. Mục đích thu hồi đất của dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng theo Điều 62 Luật Đất đai năm 2013. Do đó trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Điều 66, Điều 67 và Điều 69 Luật Đất đai năm 2013; khi thu hồi đất sẽ bồi

thường theo đơn giá cụ thể do UBND tỉnh quyết định theo quy định tại điểm đ, khoản 4, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 quy định giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể được thực hiện theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Ngày 06/8/2018, UBND tỉnh Lạng Sơn đã ban hành Quyết định số 1469/QĐ-UBND về việc Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh theo đúng quy định.

Căn cứ Điều 112, điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; trên cơ sở Kết quả định giá đất cụ thể Dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn; Chứng thư định giá đất số 515/2020/CT-TĐG-VMV ngày 21/8/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Mỹ (*đơn vị tư vấn thực hiện theo hợp đồng đã ký với Phòng Tài nguyên và Môi trường*), ngày 21/9/2020 UBND thành phố đã có Tờ trình số 170/TTr-UBND về việc đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định giá đất cụ thể Dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn. Ngày 23/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 338/TTr-STNMT gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Lạng Sơn đề nghị thẩm định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn. Ngày 05/10/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 357/TTr-STNMT trình UBND tỉnh đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn.

Ngày 08/10/2020 UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định số 1974/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới Bến Bắc. Tại Điều 1 Quy 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 Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn như sau: ...2. Nhóm đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố thuộc Khu vực I*

*...b) Đất trồng cây hàng năm khác*

*- Giá đất cụ thể tại vị trí 1 là 66.000 đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: sáu mươi sáu nghìn đồng một mét vuông);.....*

Hộ ông Nguyễn Khắc Phong đủ điều kiện bồi thường diện tích 638,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác theo đơn giá 66.000 đồng/m<sup>2</sup>. Diện tích 178,8m<sup>2</sup> không đủ điều kiện bồi thường, được xem xét hỗ trợ theo Thông báo số 661/TB-UBND ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh với đơn giá 60.000đ/m<sup>2</sup>. Ngày 21/6/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1496/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ để thực hiện Dự án (đợt 14) đối với hộ ông Nguyễn Khắc Phong theo giá tại Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày

08/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn là đảm bảo quy định. Nội dung yêu cầu của ông Nguyễn Khắc Phong là không có cơ sở.

2.2. Ông Nguyễn Khắc Phong yêu cầu bồi thường đủ diện tích theo biên bản kiểm đếm. Diện tích đất ông Khắc Phong kê khai tại biên bản kiểm đếm là 817,5m<sup>2</sup> (trong đó có: diện tích 638,7m<sup>2</sup> đã được cấp giấy CNQSD đất ngày 12/3/2018, mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác; diện tích 178,8m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Qua xem xét cho thấy:

Diện tích 638,7m<sup>2</sup> đã được cấp giấy CNQSD đất số CS 03227 ngày 12/03/2018, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, đã được xem xét tính bồi thường loại đất theo đúng mục đích giấy CNQSD đất đã được cấp và đã được UBND thành phố đã phê duyệt phương án bồi thường về đất cho gia đình tại Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 21/6/2023. Diện tích đất 178,8m<sup>2</sup> có nguồn gốc là đất Bãi than nhiệt điện, đã có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất năm 1989 là đất do nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 2, Điều 8, khoản 1, Điều 164 Luật đất đai năm 2013, không đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai năm 2013. Việc ông Nguyễn Khắc Phong yêu cầu bồi thường đủ diện tích đất theo biên bản kiểm đếm là không có cơ sở.

2.3. Ông Nguyễn Khắc Phong yêu cầu bồi thường 100% diện tích móng kè theo đơn giá quy định tại Điều 3 Quyết định 16/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lạng Sơn.

Qua xem xét cho thấy:

Hộ ông Nguyễn Khắc Phong đã xây dựng kè, tường rào bao quanh khu đất là sử dụng đất không đúng mục đích, thuộc hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 6 Luật Đất đai năm 1993, khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013; vi phạm quy định tại Điều 11, Nghị định số 91/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tài sản là móng kè, tường rào là tài sản được tạo lập trái quy định của pháp luật; do đó thuộc trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013. Tại khoản 2: “*Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”.

Tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường thì Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND đã hết hiệu lực, do UBND tỉnh Lạng Sơn đã ban hành Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 ban hành đơn giá xây dựng mới nhà, công trình và vật kiến trúc áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn để thay thế. Việc ông Phong yêu cầu bồi thường 100% diện tích móng kè theo đơn giá quy định tại Điều 3 Quyết định 16/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lạng Sơn là không có cơ sở.

Để đảm bảo ổn định đời sống cho người bị thu hồi đất, UBND thành phố báo cáo UBND tỉnh cho phép UBND thành phố tính toán hỗ trợ nhà ở và các hạng mục vật kiến trúc khác xây dựng trên đất nông nghiệp hoặc xây dựng trên

đất không đủ điều kiện bồi thường và đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Thông báo số 667/TB-UBND ngày 10/12/2020. Hộ ông Nguyễn Khắc Phong xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất nông nghiệp trước ngày 01/7/2004, không bị UBND phường lập biên bản vi phạm, do đó không được bồi thường tài sản gắn liền với đất; giá trị vật kiến trúc của hộ ông Nguyễn Khắc Phong đã được UBND thành phố phê duyệt tại UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 là giá trị hỗ trợ khác (bằng 80% đơn giá bồi thường, công trình, vật kiến trúc tại thời điểm phê duyệt phương án), là đảm bảo quy định trên.

### **III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI:**

Tại buổi đối thoại ngày 18/10/2023, ông Phan Văn Hào (người được ông Nguyễn Khắc Phong ủy quyền) không đồng ý với kết quả thẩm tra, xác minh nội dung khiếu nại của Thanh tra thành phố và các ý kiến phân tích, trao đổi, làm rõ nội dung, căn cứ khiếu nại của các thành phần dự đối thoại và không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới so với các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp cho cơ quan chức năng trong quá trình giải quyết khiếu nại.

### **IV. KẾT LUẬN:**

- UBND thành phố ban hành Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của UBND thành phố về việc thu hồi đất đối với ông Nguyễn Khắc Phong để thực hiện dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn là đúng quy định của pháp luật.

- Việc ông Nguyễn Khắc Phong khiếu nại Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 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 Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn, với các lý do khiếu nại nêu trên là sai.

- Căn cứ ông Nguyễn Khắc Phong đưa ra để khiếu nại là không có cơ sở để xem xét.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Bác nội dung khiếu nại yêu cầu nhà đầu tư phải thỏa thuận với người dân, do dự án không phải là dự án thu hồi đất theo quy định tại Điều 62 Luật đất đai năm 2013 và Bác nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường giá đất theo đơn giá thỏa thuận với chủ đầu tư phù hợp với giá thị trường theo phương pháp luật định; yêu cầu bồi thường đủ diện tích theo biên bản kiểm đếm; yêu cầu bồi thường 100% diện tích móng kê với đơn giá bồi thường quy định tại Điều 3 Quyết định 16/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lạng Sơn, vì không có căn cứ.

Giữ nguyên Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của UBND thành phố về việc thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn và phương án bồi thường, hỗ trợ đối với ông Nguyễn Khắc

Phong đã được phê duyệt tại Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 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 Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn.

**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 Nguyễn Khắc Phong không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn thì ông Nguyễn Khắc Phong có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn hoặc khởi kiện UBND thành phố Lạng Sơn tại Tòa án nhân dân 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, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Chủ tịch UBND phường Tam Thanh và ông Nguyễn Khắc Phong chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (B/c);
- Thanh tra tỉnh;
- TT HĐND tỉnh;
- Ban TCD tỉnh;
- TT Thành uỷ (B/c);
- TT HĐND TP;
- CT, PCT UBND TP;
- Trang TTĐT TP;
- Lưu: VT, HS, TCD (niêm yết).

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Hạnh**