

Số: /QĐ-UBND

TP. Lạng Sơn, ngày tháng 11 năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Tuấn Anh  
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 19 tháng 9 năm 2023 của ông Nguyễn Tuấn  
Anh (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 363/BC-TTr ngày  
26 tháng 10 năm 2023 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Tuấn Anh  
với các nội dung sau đây:

#### I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI:

Tại đơn khiếu nại đề ngày 19/9/2023 và tại buổi làm việc với Thanh tra  
thành phố ngày 16/10/2023, ông Nguyễn Tuấn Anh khiếu nại Quyết định số  
1496/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê  
duyet 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% giá trị công trình vật kiến trúc và phần  
diện tích móng kê theo Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 20/10/2022  
của UBND tỉnh Lạng Sơn.

Ngoài những nội dung khiếu nại trên, ông Tuấn Anh không còn nội dung  
khiếu nại, đề nghị nào khác.

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

1. Đối với nội dung 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 giá đất theo đơn giá thỏa thuận với chủ đầu tư phù hợp với giá thị trường theo phương pháp luật định:*

Qua kiểm tra xác minh 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 giá đất cụ thể do UBND tỉnh quyết định theo quy định tại điểm đ, khoản 4, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013. 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 Tuấn Anh đủ điều kiện bồi thường diện tích 114,1m<sup>2</sup>/157m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác theo đơn giá 66.000 đồng/m<sup>2</sup>. Phương án bồi thường về đất đối với hộ ông Nguyễn Tuấn Anh đã được UBND thành phố phê duyệt đảm bảo tại Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 26/8/2022. Như vậy, UBND thành phố đã áp giá tính bồi thường về đất cho gia đình ông Nguyễn Tuấn Anh theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 1 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 là đảm bảo quy định. Việc ông Nguyễn Tuấn Anh yêu cầu bồi thường theo đơn giá thỏa thuận với chủ đầu tư phù hợp với giá thị trường theo phương pháp luật định là không có cơ sở.

+Yêu cầu bồi thường đủ diện tích theo biên bản kiểm đếm:

Qua kiểm tra xác minh cho thấy:

Theo biên bản kiểm đếm ngày 06/11/2021, diện tích đất hộ ông Tuấn Anh kê khai bị ảnh hưởng dự án gồm **157,0 m<sup>2</sup>** (trong đó có: **114,1m<sup>2</sup>** đã được cấp giấy CNQSD đất, mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác; **42,9m<sup>2</sup>** chưa được cấp giấy CNQSD đất). Tuy nhiên, qua xem xét tại cuộc họp ngày 07/01/2022 và ngày 03/6/2022, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án thì diện tích đất hợp pháp đủ điều kiện bồi thường theo quy định của pháp luật đối với ông Nguyễn Tuấn Anh là **114,1m<sup>2</sup>**. Diện tích đất **42,9m<sup>2</sup>** còn lại 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.

Căn cứ Khoản 1, Điều 74 Luật đất đai năm 2023 quy định về Nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất. Tại khoản 1 “*Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường*”. Tại khoản 1 Điều 75 “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,.....hoặc có 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 Luật này mà chưa được cấp,.....*” thì diện tích đất **42,9m<sup>2</sup>** nêu trên không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình, không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, nên không đủ điều kiện bồi thường theo quy định của pháp luật.

Để người sử dụng đất không bị thiệt thòi, UBND thành phố đã báo cáo UBND tỉnh xem xét hỗ trợ khác bằng một lần đơn giá bồi thường đất trồng cây lâu năm thuộc vị trí 1, khu vực I là 60.000 đồng/m<sup>2</sup> và được UBND tỉnh chấp thuận tại Thông báo số 661/TB-UBND ngày 12/11/2021. Ngày 21/6/2023 UBND thành phố Lạng Sơn ban hành Quyết định số 1496/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với phần diện tích 42,9m<sup>2</sup>. Việc ông Nguyễn Tuấn Anh yêu cầu bồi thường đủ diện tích theo biên bản kiểm đếm là không có cơ sở.

**2. Đối với nội dung yêu cầu bồi thường 100% giá trị công trình vật kiến trúc và phần diện tích móng kè theo Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 20/10/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn.**

Qua kiểm tra xác minh cho thấy:

Năm 2003 ông Nguyễn Tuấn Anh 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 Điều 6 Luật Đất đai năm 1993. Tại điều 6 “*Nghiêm cấm việc....sử dụng đất không đúng mục đích được giao...*”; khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013. Tại khoản 3 “*Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích*” và vi phạm quy định tại khoản 2 và khoản 3 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. Tại khoản 2 “*Chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác sang đất phi nông nghiệp....*”. Tại khoản 3 “*Chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác sang đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị thì hình thức và mức xử phạt bằng 02 lần mức phạt quy định tại khoản 2 Điều này.*” 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*”.

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 Tuấn Anh 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 Tuấn Anh đã được 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. Việc ông Nguyễn Tuấn Anh yêu cầu bồi thường 100% giá trị công trình vật kiến trúc và phần diện tích móng kè là không có cơ sở.

### **III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI:**

Tại buổi đối thoại ngày 03/11/2023, ông Phan Văn Hào (*người được ông Nguyễn Tuấn Anh 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 1496/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 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 là đúng quy định của pháp luật.

- Việc ông Nguyễn Tuấn Anh 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 Tuấn Anh 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 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% giá trị công trình vật kiến trúc và phần diện tích móng kê theo Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 20/10/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

Giữ nguyên phương án bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Tuấn Anh 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 Tuấn Anh không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn thì ông Nguyễn Tuấn Anh 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 Tuấn Anh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**CHỦ TỊCH**

**Nơi nhận:**

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

**Nguyễn Văn Hạnh**