

Số: /QĐ-UBND

TP. Lạng Sơn, ngày tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Đình Hưng
Trú tại khối 9, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh 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 20 tháng 4 năm 2023 của ông Nguyễn Đình Hưng
(địa chỉ khối 9, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn).

Theo báo cáo của Thanh tra thành phố tại Báo cáo số 306/BC-TTr ngày
15 tháng 9 năm 2023 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Đình Hưng
với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI:

Tại đơn khiếu nại đề ngày 20/4/2023 của ông Nguyễn Đình Hưng và tại
buổi làm việc với Thanh tra thành phố ngày 22/5/2023, bà Nguyễn Thị Chi là
người được ông Hưng ủy quyền cho biết khiếu nại các nội dung sau:

(1) Khiếu nại Quyết định số 757/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của
UBND thành phố Lạng Sơn về việc thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị
mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn theo Điều 62 của Luật đất đai năm 2013.

Lý do khiếu nại: Chưa thực hiện đền bù xong đã ra Quyết định thu hồi
đất của gia đình tôi là trái pháp luật. Thu hồi thiếu diện tích của gia đình do
giấy tờ mua bán có diện tích là 81m²nhưng Quyết định thu hồi đất chỉ có
74,5m².

(2) Khiếu nại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của
UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ,
tái định cư để thực hiện dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn.

Lý do khiếu nại: Yêu cầu giao cho gia đình một (01) lô đất tái định
cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013 và Điểm a
Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Yêu cầu xem
xét lại giá đất bồi thường do hàng năm gia đình nộp thuế đất ở nhưng lại bồi

thường giá đất nông nghiệp đối với diện tích 81m² mua của bà Lộc Thị Hương từ năm 2004.

Ngoài những nội dung khiếu nại đã nêu ở trên gia đình không khiếu nại hay đề nghị nào khác.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI:

1. Đối với nội dung cho rằng chưa thực hiện đền bù xong đã ra Quyết định thu hồi đất của gia đình tôi là trái pháp luật; thu hồi thiếu diện tích đất của gia đình do giấy tờ mua bán có diện tích là 81m² nhưng Quyết định thu hồi đất chỉ có 74,5m².

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 cộng đồng theo Điều 62 Luật Đất đai năm 2013. Do đó trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 12/3/2020, UBND thành phố Lạng Sơn đã ban hành Kế hoạch số 88/KH-UBND về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư Dự án. Ngày 26/3/2020, phường Tam Thanh đã thực hiện tuyên truyền trên hệ thống loa phát thanh. Nội dung Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn và các Thông báo về việc thu hồi đất từ số 257 đến 330/TB-UBND ngày 12/3/2020 và từ số 338 đến số 384/TB-UBND ngày 16/3/2020. Ngày 02/4/2021, Tổ công tác tiến hành thống kê kiểm đếm khối lượng bồi thường, hỗ trợ về đất đai, nhà cửa vật kiến trúc, cây cối hoa màu đối với gia đình ông Hưng. Diện tích đất là **157,5m²** (*gồm có 64,3m² thuộc một phần thửa đất số 62; diện tích 93,2m² thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ địa chính số 52*). Do xác định sai vị trí thửa đất, ngày 09/8/2022, Tổ công tác đã kiểm tra lại thửa đất bị thu hồi, xác định diện tích tại thửa số 62 là 58,3m²/64,3m²; tổng diện tích sau kiểm tra là **151,5m²**. Hội đồng BT, HT và TĐC Dự án đã họp vào các ngày 10/3/2022, ngày 29/8/2022. Qua xem xét có diện tích đất đủ điều kiện bồi thường là 132,8m²/151,5m². (*Bồi thường theo loại đất ở đô thị 58,3m² thuộc một phần thửa số 62; Bồi thường đất hàng năm khác 74,5m² thuộc một phần thửa số 13; không bồi thường, hỗ trợ 18,7m² đất thuộc một phần thửa đất số 99 đất giao thông*).

Hội đồng BT, HT và TĐC dự án đã tiến hành niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và họp lấy ý kiến và đối thoại đối với các hộ gia đình cá nhân có tên trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án vào các ngày 08/11/2022; ngày 02/12/2022 và có Tờ trình số 1920/TTr-HĐBT ngày 21/12/2022 về việc đề nghị thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án. Ngày 03/4/2023, phòng Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số 127/TTr-TNMT về việc đề nghị thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án gửi UBND thành phố Lạng Sơn.

Ngày 10/4/2023 UBND thành phố ban hành Quyết định số 757/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 132,8m² của ông Nguyễn Đình Hưng để thực hiện Dự án. Cùng ngày UBND thành phố ban hành Quyết định số 761/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án hộ ông Nguyễn Đình Hưng được phê duyệt với tổng giá trị **471.341.000đ** (bồi thường đất 345.972.000đ; bồi thường hỗ trợ nhà, vật kiến trúc 73.508.000đ; bồi thường về cây cối hoa màu 276.000đ; hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất 27.000.000đ; hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm 14.751.000đ; hỗ trợ khác để ổn định đời sống sản xuất 9.834.000đ; thu nghĩa vụ tài chính 283.936.000đ. Giá trị thực lĩnh sau khi trừ đi nghĩa vụ tài chính **187.405.000đ**) là đảm bảo quy định tại Điểm a, khoản 3, Điều 69 Luật đất đai năm 2013. Tại điểm a “ Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày; ”

Diện tích đất thu hồi tại Quyết định số 757/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Đình Hưng để thực hiện Dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn là 132,8m² không đúng với diện tích tại biên bản kiểm đếm là do có diện tích đất 18,7m² thuộc một phần thửa đất số 99, tờ bản đồ địa chính số 53 thể hiện đất GT (giao thông), đất do nhà nước quản lý; không đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai năm 2013, nên không có trong Quyết định thu hồi đất. Nội dung khiếu nại của ông Hưng là không có cơ sở để xem xét.

2. Đối với nội dung yêu cầu giao cho gia đình một (01) lô đất tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013 và điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Qua xem xét cho thấy:

Diện tích 58,3m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ địa chính số 52, bản đồ địa chính phường Tam Thanh, loại đất màu. Đối chiếu với bản đồ giải thửa đo vẽ năm 1988 thửa đất nêu trên thuộc một phần thửa đất số 159, tờ bản đồ số 04, diện tích 1112 m², kí hiệu loại đất LM. Diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai quy định: “2. 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**”. Đối chiếu với quy định trên, hộ ông Hưng chỉ được **bồi thường về đất theo giá đất cụ thể của loại đất trồng cây hàng năm**, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 08/10/2020. Tuy nhiên, quá trình lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với hộ ông Hưng, xác định phần diện tích đất này đã được xây dựng các công trình phụ phục vụ cuộc sống sinh hoạt của gia đình từ những năm 2000. Trước thời điểm có Quyết định số 658/XD-QĐ ngày 15/10/2004 của Sở xây dựng phê duyệt Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng

Sơn. UBND thành phố Lạng Sơn đã vận dụng quy định về thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), được quy định tại Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định về thu tiền sử dụng đất để **bồi thường về đất** đối với diện tích 58,3m² đất **theo giá đất cụ thể của loại đất ở** (có thu 100% tiền sử dụng đất), được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 08/10/2020, là đã xem xét quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế của hộ ông Hưng, có lợi cho người có đất bị thu hồi.

Kết quả xác minh cho thấy: Hộ ông Hưng có 07 nhân khẩu thường xuyên sinh sống và ăn ở tại ngôi nhà 2 tầng, 1 tum có diện tích khoảng 80m²/sàn (phần đất không bị thu hồi), diện tích đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 84 m². Không thuộc diện hộ gia đình chính sách, hộ nghèo, cận nghèo trên địa bàn phường Tam Thanh.

Hộ ông Hưng không bị thu hồi đất ở, không phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất; không thuộc trường hợp khó khăn về chỗ ở. Do đó, các căn cứ để ông Hưng khiếu nại yêu cầu được giao 01 lô đất tái định cư là không có cơ sở. Hộ ông Hưng không đủ điều kiện xem xét báo cáo tình hỗ trợ giao tái định cư theo trường hợp khác theo quy định tại điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Đối với nội dung yêu cầu xem xét lại giá đất bồi thường, do hàng năm gia đình nộp thuế đất ở nhưng lại bồi thường giá đất nông nghiệp đối với diện tích 81m² mua của bà Lộc Thị Hường từ năm 2004:

Qua xem xét cho thấy:

Diện tích đủ điều kiện bồi thường theo quy định là **74,5m²/81m²** thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ địa chính số 53, có tổng diện tích là 936,1m², loại đất: Vườn, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Từ Anh Dũng (*ông Dũng đã được cấp giấy CNQSDĐ số 00992 ngày 19/5/2003*). Năm 2003 ông Dũng chuyển nhượng khoảng 81m² cho bà Hường. Đến năm 2004 bà Hường chuyển nhượng cho ông Hưng (*giấy tờ viết tay có xác nhận của UBND phường Tam Thanh*). Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông Hưng chưa làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng theo quy định. Tại các biên bản kiểm đếm, biên bản xác minh, gia đình đều công nhận hiện trạng trên đất là đất trồng và đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp (*trồng rau và chăn nuôi trên đất*).

Qua xem xét các giấy chuyển nhượng viết tay có xác nhận của UBND phường Tam Thanh. Thanh tra thành phố nhận thấy: Mặc dù trình tự thủ tục, hình thức hợp đồng chuyển nhượng chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 127, Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định về hợp đồng chuyển nhượng quy định tại Điều 122, Điều 124 Bộ Luật Dân sự năm 2005, thì giấy tờ mua bán đất viết tay được coi là dạng hợp đồng **thể hiện nội dung thỏa thuận** của các bên, có chứng thực của UBND phường Tam Thanh nên vẫn có giá trị pháp lý tại thời điểm thực hiện giao dịch và Khoản 1, Điều 75 Luật đất đai năm 2013 và Điều 82, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của

Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Việc UBND thành phố căn cứ vào giấy chuyển nhượng viết tay, quá trình sử dụng thực tế và vận dụng các quy định của pháp luật nêu trên để bồi thường về đất, loại đất nông nghiệp cho ông Nguyễn Đình Hưng là phù hợp với quy định của pháp luật.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI:

Tại buổi đối thoại ngày 11/10/2023, bà Nguyễn Thị Chi (người được ông Nguyễn Đình Hưng ủy quyền), nhất trí với nội dung điều chỉnh giảm nghĩa vụ tài chính tại báo cáo của Thanh tra thành phố và đồng ý không khiếu nại nội dung này. Không đồng ý với kết quả thẩm tra, xác minh đối với các nội dung khiếu nại còn lại 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; gia đình 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 757/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn đối với hộ ông Nguyễn Đình Hưng là đúng quy định của pháp luật.

- Việc ông Nguyễn Đình Hưng khiếu nại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 Đình Hưng 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 về việc chưa thực hiện đền bù xong đã ra Quyết định thu hồi đất của gia đình là trái pháp luật. Thu hồi thiếu diện tích của gia đình do giấy tờ mua bán có diện tích là 81m² nhưng Quyết định thu hồi đất chỉ có 74,5m² và Bác nội dung khiếu nại yêu cầu giao một lô đất tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013 và điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; yêu cầu xem xét lại giá đất bồi thường đối ông Nguyễn Đình Hưng, vì không có căn cứ.

Giữ nguyên Quyết định số 757/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc thu hồi đất đối với ông Nguyễn Đình Hưng 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 Đình Hưng không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ

tịch UBND thành phố Lạng Sơn thì ông Nguyễn Đình Hưng 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 Đình Hưng 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