

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-PTQĐ  
V/v trả lời đơn kiến nghị của  
Bà Vi Thị Nga

TP. Lạng Sơn, ngày tháng 3 năm 2024

Kính gửi: Bà Vi Thị Nga

Địa chỉ: Khối 9, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

UBND thành phố Lạng Sơn nhận được đơn đề ngày 02/11/2023 của bà Vi Thị Nga có nội dung tóm tắt như sau: *gia đình bị thu hồi đất thực hiện dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn với tổng diện tích đất thu hồi là 74,5m<sup>2</sup>, gia đình đề nghị:*

- Tính bồi thường nhà, vật kiến trúc được 98%;
- Bồi thường diện tích 74,5m<sup>2</sup> đất với giá 5.800.000đồng/m<sup>2</sup> giống các hộ thu hồi đất ở;
- Cấp 01 ô đất tái định cư cho gia đình.

Sau khi xem xét đơn, trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ bồi thường, đối chiếu với các văn bản quy định của pháp luật, UBND thành phố trả lời bà Vi Thị Nga như sau:

**1. Về công tác bồi thường, hỗ trợ**

Theo hồ sơ kiểm đếm ngày 12/7/2022 hộ bà Vi Thị Nga bị thu hồi tổng diện tích 74,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 68 tờ bản đồ trích đo địa chính số 02 đối chiếu vào Bản đồ địa chính gồm các thửa đất số 14 diện tích 11,7m<sup>2</sup> đất Hg (hoang) và thửa đất số 99 diện tích 62,8m<sup>2</sup> đất GT (giao thông) cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số 53 phường Tam Thanh. Hiện trạng trên đất có nhà ở cấp 4 của hộ bà Vi Thị Nga.

**\*Nguồn gốc quá trình sử dụng đất:**

- Phần diện tích 11,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ địa chính số 53 phường Tam Thanh đã được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vườn số 00994/QSDĐ/420/2003/QĐ-UBND ngày 23/7/2003 cho ông Từ Anh Dũng.

- Phần diện tích 62,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 99 tờ bản đồ địa chính số 53 phường Tam Thanh, nguyên là bờ ao của Hợp tác xã Nhị Thanh, năm 1997 ông Từ Anh Dũng mua đất vườn của bà Chu Thị Nhau giáp với phần diện tích bờ ao này, sau đó ông Dũng đã cải tạo và sử dụng phần diện tích này gộp vào đất của gia đình để canh tác.

Ngày 20/7/2009 ông Từ Anh Dũng chuyển nhượng cho ông Hoàng Quốc Phòng bằng giấy chuyển nhượng viết tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2011 ông Phòng xây dựng nhà cấp 4 trên đất để ở.

Ngày 15/5/2013 ông Phòng chuyển nhượng nhà và đất cho bà Vi Thị Nga bằng giấy chuyển nhượng viết tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Gia đình bà Nga sử dụng để ở từ đó đến nay không có tranh chấp.

Ngày 10/3/2022 Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đã họp và kết luận:

- Về đất:

+ Bồi thường đất trồng cây hàng năm khác đối với diện tích 11,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ địa chính số 53 cho hộ bà Vi Thị Nga và thu nghĩa vụ tài chính 4,5% tiền Thuế thu nhập cá nhân và Lệ phí trước bạ.

+ Phần diện tích 62,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 99 tờ bản đồ địa chính số 53 không bồi thường.

- Về tái định cư:

Báo cáo UBND tỉnh xét giao 01 ô tái định cư theo Khoản 4, Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP do phải di chuyển chỗ ở và không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường Tam Thanh.

Ngày 21/6/2023, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 1496/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trong đó phê duyệt bồi thường cho hộ bà Vi Thị Nga với tổng số tiền là 258.748.000 đồng (*Bồi thường đất: 772.000 đồng; Bồi thường nhà, vật kiến trúc: 248.976.000 đồng; Bồi thường chi phí di chuyển và hỗ trợ tiền thuê nhà: 9.000.000 đồng; Thu nghĩa vụ tài chính: 35.000 đồng*).

Đến nay Bà chưa nhận tiền và chưa bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án.

## **2. Đối với các kiến nghị của gia đình**

**2.1. Đối với nội dung đề nghị tính bồi thường nhà, vật kiến trúc được 98% giá trị.**

Theo quy định tại Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

**“Điều 92. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất**

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e, i khoản 1 Điều 64 và điểm b, d khoản 1 Điều 65 của Luật này.

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.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.”

Căn cứ quy định trên, đối chiếu tài liệu hồ sơ liên quan cho thấy thửa đất bị thu hồi của gia đình gồm 11,7m<sup>2</sup> được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vườn và 62,8m<sup>2</sup> là đất giao thông nhưng ngôi nhà ở trên đất của gia đình có nguồn gốc là do ông Hoàng Quốc Phòng tự ý xây dựng trên đất vì vậy tài sản tạo lập trên đất không đủ điều kiện để xem xét bồi thường. Tuy nhiên, để giảm bớt thiệt hại cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án, UBND thành phố đã tỉnh đã căn cứ Thông báo số 667/TB-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh để xem xét lập phương án hỗ trợ đối với công trình, vật kiến trúc xây dựng trên đất do các hộ gia đình, cá nhân tạo lập trái phép trên đất không đủ điều kiện bồi thường bị ảnh hưởng dự án tại, cụ thể như sau:

*“Đồng ý với đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường về thực hiện hỗ trợ khác theo quy định tại Điều 25, Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 3, Điều 16, Quyết định 12/2015/QĐ-UBND ngày 14/02/2015 của UBND tỉnh để hỗ trợ đối với công trình, vật kiến trúc xây dựng trên đất do các hộ gia đình, cá nhân tạo lập trái phép trên đất nông nghiệp hoặc trên đất không đủ điều kiện bồi thường bị ảnh hưởng dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh, Thành phố Lạng Sơn như sau:*

*- Hỗ trợ bằng 80% giá trị đơn giá bồi thường công trình, vật kiến trúc tại thời điểm phê duyệt phương án đối với các trường hợp xây dựng công trình, nhà ở, vật kiến trúc trên đất không đủ điều kiện bồi thường hoặc trên đất nông nghiệp trước ngày 01/7/2004 mà không bị UBND phường lập biên bản vi phạm;*

*- Hỗ trợ bằng 50% giá trị đơn giá bồi thường công trình, vật kiến trúc tại thời điểm phê duyệt phương án đối với các trường hợp xây dựng công trình, nhà ở, vật kiến trúc trên đất không đủ điều kiện bồi thường hoặc trên đất nông nghiệp từ sau ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 mà không bị UBND phường lập biên bản vi phạm;*

*- Không hỗ trợ đối với các trường hợp công trình, nhà ở, vật kiến trúc xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường từ sau ngày 01/7/2014.”*

Căn cứ thông báo nêu trên của UBND tỉnh, trên cơ sở kết quả xác minh thời điểm xây dựng nhà của gia đình (xây năm 2011), Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đã lập phương án hỗ trợ 50% giá trị bồi thường nhà, vật kiến trúc cho gia đình Bà và trình UBND thành phố phê duyệt theo quy định.

Như vậy phương án tính hỗ trợ 50% giá trị bồi thường nhà, vật kiến trúc là đúng quy định. Việc Bà đề nghị tính bồi thường nhà, vật kiến trúc được 98% giá trị là không có cơ sở xem xét.

## **2.2. Đối với nội dung đề nghị bồi thường diện tích 74,5m<sup>2</sup> đất với giá 5.800.000đồng/m<sup>2</sup> giống các hộ thu hồi đất ở**

Theo nội dung nêu trên thì gia đình Bà bị thu hồi 74,5m<sup>2</sup> gồm: 11,7m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vườn và 62,8m<sup>2</sup> là đất giao thông không đủ điều kiện bồi thường. Gia đình không bị thu hồi đất ở.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

**“Điều 62. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

*Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây:...*

*3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:...*

*d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;...”.*

Dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc được Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn chấp thuận tại Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 10/12/2018 về danh mục dự án phải thu hồi đất năm 2019 trên địa bàn thành phố Lạng Sơn. Như vậy dự án này thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, không thuộc danh mục dự án phải thoả thuận với người có đất bị thu hồi.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai 2013 quy định:

**“Điều 74. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất**

*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.”*

Căn cứ quy định trên ngày 08/10/2020 UBND tỉnh Lạng Sơn đã 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 thực hiện dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đã căn cứ giá đất quy định tại Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn để lập phương án bồi thường đất và trình UBND thành phố phê duyệt cho gia đình Bà theo giá đất trồng cây hàng năm khác với giá 66.000đ/m<sup>2</sup> đối với diện tích 11,7m<sup>2</sup> đủ điều kiện bồi thường là đúng quy định của pháp luật. Việc bà đề nghị bồi thường diện tích 74,5m<sup>2</sup> đất với giá 5.800.000đồng/m<sup>2</sup> giống các hộ thu hồi đất ở là không có cơ sở để xem xét.

**2.3. Đối với nội dung đề nghị hỗ trợ giao 01 ô đất tái định cư**

Căn cứ kết luận tại cuộc họp Hội đồng bồi thường ngày 06/4/2023, UBND thành phố đã báo cáo UBND tỉnh xem xét hỗ trợ giao tái định cư cho gia đình Bà. Ngày 19/9/2023, UBND tỉnh đã ban hành Thông báo số 453/TB-UBND trong đó nhất trí hỗ trợ khác bằng việc giao cho hộ bà Vi Thị Nga 01 ô

đất ở tại khu tái định cư, giá thu tiền sử dụng đất bằng giá đất quy định tại khu tái định cư nhân với hệ số  $K = 1,5$ .

Ngày 06/12/2023 UBND thành phố Lạng Sơn đã ban hành Quyết định số 3027/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Khu đô thị mới Bên Bắc (Đợt 17) trong đó phê duyệt hỗ trợ giao 01 ô đất ở tại khu tái định cư cho gia đình Bà, giá thu tiền sử dụng đất bằng giá đất quy định tại khu tái định cư nhân với hệ số  $K = 1,5$ .

UBND thành phố Lạng Sơn trả lời đề Bà được biết. Đề nghị Bà chấp hành quy định bàn giao mặt bằng, tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện dự án theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Ban Nội chính tỉnh (b/c);
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- TT Thành uỷ (b/c);
- TT HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND TP;
- Ban TCD TP;
- Các cơ quan: Thanh tra, TNMT TP;
- Trung tâm PTQĐ TP;
- Văn phòng Thành uỷ
- Trang TTĐT TP;
- Công ty TNHH SX, LR Tuấn Nghĩa;
- UBND phường Tam Thanh;
- Lưu: VT, XD.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Dương Công Dũng**