

Số: /QĐ-UBND

TP. Lạng Sơn, ngày tháng 5 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trần Thị Mùi  
Trú tại số nhà 88A, ngõ 98, đường Bến Bắc, Khối 9, phường Tam Thanh,  
Thành phố Lạng Sơn  
(Lần đầu)

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SON

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 11/11/2011;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ  
quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Xét đơn khiếu nại ngày 27/06/2023 và đơn đề nghị tiếp tục giải quyết đơn  
khiếu nại đề ngày 19/3/2024 của bà Trần Thị Mùi, địa chỉ số nhà 88A, ngõ 98,  
đường Bến Bắc, Khối 9, phường Tam Thanh, Thành phố Lạng Sơn.

Theo báo cáo của Thanh tra thành phố tại Báo cáo số 81/BC-TTr ngày  
28/03/2024 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Mùi với các nội dung  
sau đây:

#### I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI:

Theo đơn khiếu nại đề ngày 27/6/2023 và tại buổi làm việc với Thanh tra  
thành phố ngày 22/03/2024, bà Trần Thị Mùi khiếu nại Quyết định số 761/QĐ-  
UBND ngày 10/4/2023 của UBND thành phố 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 để thực hiện dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn, cụ thể:

(1). Yêu cầu bồi thường cho gia đình đất ở theo giá thị trường do giá đất bồi  
thường thấp, hàng năm gia đình vẫn nộp thuế đất là đất ở.

(2). Yêu cầu tính bồi thường 100% giá trị vật kiến trúc cho gia đình

(3). Yêu cầu xem xét giao cho gia đình 01 ô đất TĐC do gia đình bị mất đất  
ở nhà ở và phải di chuyển chỗ ở.

Ngoài những nội dung khiếu nại trên, bà Trần Thị Mùi không còn nội  
dung khiếu nại nào khác.

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

##### 1. Về nguồn gốc quá trình sử dụng đất

Toàn bộ diện tích đất bà Trần Thị Mùi bị thu hồi là 99,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa  
đất số 133, tờ bản đồ số 53, bản đồ địa chính phường Tam Thanh đã được

UBND thành phố Lạng Sơn cấp GCNQSD đất số H- 02784 ngày 09/12/2005, loại đất trồng cây hàng năm khác, mang tên hộ ông Nguyễn Đình Minh và bà Trần Thị Mùi. Năm 2006, ông Minh và bà Mùi đã xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng trên đất và sử dụng đến khi bị thu hồi đất để thực hiện dự án.

***1.1. Về nội dung khiếu nại, yêu cầu yêu cầu bồi thường cho gia đình đất ở do hàng năm gia đình vẫn nộp thuế đất là đất ở, xem xét lại giá đất bồi thường do giá đất bồi thường thấp không sát với giá thị trường***

Khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai năm 2013 (quy định về căn cứ xác định loại đất), quy định “**1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;...**”.

Qua xem xét cho thấy: Diện tích đất 99,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 133, Tờ bản đồ địa chính số 53, phường Tam Thanh, gia đình bà Mùi sử dụng đã được UBND thành phố cấp Giấy CNQSD đất số H-02784 ngày 09/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Đình Minh, bà Trần Thị Mùi, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. Năm 2006 hộ gia đình bà Mùi đã tự ý sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp (sử dụng vào mục đích đất ở, xây dựng nhà ở từ năm 2006), khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013, quy định các trường hợp chuyển mục sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cụ thể: “**Điều 57. Chuyển mục đích sử dụng đất... d) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp..**”.

Như vậy, việc UBND thành phố thu hồi và bồi thường đối với diện tích đất 99,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 133, Tờ bản đồ địa chính số 53, phường Tam Thanh gia đình bà Mùi theo loại **đất trồng cây hàng năm khác**, là đúng với mục đích sử dụng đất đã được ghi tại giấy CNQSD đất số H-02784 ngày 09/12/2005 do UBND thành phố cấp gia đình bà Mùi là đảm bảo các quy định. Việc bà Mùi cho rằng hàng năm gia đình đều nộp thuế sử dụng đất theo loại đất ở đô thị đối với diện tích đất trên, do đó yêu cầu bồi thường theo loại đất ở là không có cơ sở.

- *Về giá đất bồi thường đất:* Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc thành phố Lạng Sơn thuộc danh mục 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. Dự án đã được HĐND tỉnh Lạng Sơn thông qua tại Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 10/12/2018. Do đó, trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 66, Điều 67 và Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.

Theo quy định tại điểm đ khoản 4, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013: việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án sẽ được bồi thường theo giá đất cụ thể do UBND tỉnh quyết định và trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Thực hiện các quy định nêu trên. 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.

Căn cứ Điều 112 và 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; 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*).

Trên cơ sở Tờ trình của UBND thành phố và kết quả thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường, 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. Tại Điều 1 Quyết định thể hiện:

**“Điều 1. 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);.....*

Diện tích đất hộ gia đình bà Trần Thị Mùi quản lý, sử dụng bị ảnh hưởng dự án được tính, bồi thường về đất là: *Đất trồng cây hàng năm khác, Vị trí 1: 99,5 m<sup>2</sup> x 66.000đồng/m<sup>2</sup> = 6.567.000 đồng* và được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 761/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Khu đô thị mới Bến Bắc. Hội đồng BT, HT và TĐC Dự án áp giá tính bồi thường về đất cho gia đình bà Mùi theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 1 Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn là đúng quy định của pháp luật. Việc bà Trần Thị Mùi yêu cầu xem xét được bồi thường theo giá đất thị trường là không có cơ sở.

**1.2. Về khiếu nại, yêu cầu bồi thường 100% giá trị vật kiến trúc**

Qua kiểm tra, xác minh cho thấy: Phần diện tích **99,5 m<sup>2</sup>** hộ bà Trần Thị Mùi đã được cấp giấy CNQSD đất, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. Năm 2006, Hộ bà Mùi đã xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng trên đất là sử dụng đất không đúng mục đích, thuộc hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 15 Luật Đất đai năm 2003, khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013; 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. Tài sản ngôi nhà 02 tầng 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: "*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*". Việc bà Mùi yêu cầu

được bồi thường 100% giá trị vật kiến trúc là không có cơ sở.

Quá trình bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án, UBND thành phố đã có Báo cáo số 790/BC-UBND ngày 16/9/2020 về tình hình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và giải quyết khó khăn, vướng mắc các dự án trên địa bàn thành phố trong đó có nội dung đề xuất 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, cụ thể 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;.....*".

Sau xem xét đề nghị của UBND thành phố và thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường, theo thẩm quyền quy định tại Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, quy định hỗ trợ khác đối với người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, UBND tỉnh **đồng ý hỗ trợ** đối với các công trình, vật kiến trúc được xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp sau **ngày 01/7/2004** (tại Thông báo số 667/TB-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh), công trình, vật kiến trúc của hộ gia đình bà Mùi được xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp **sau ngày 01/7/2004** được Chủ tịch UBND tỉnh đồng ý hỗ trợ 50% giá trị đơn giá bồi thường công trình vật kiến trúc tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường.

Hộ bà Trần Thị Mùi xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất nông nghiệp sau 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 bà Trần Thị Mùi được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 là giá trị hỗ trợ khác (bằng 50% đơn giá bồi thường, công trình, vật kiến trúc tại thời điểm phê duyệt phương án), là đảm bảo quy định trên.

### ***1.3. Về nội dung khiếu nại yêu cầu xem xét giao cho gia đình 01 ô đất tái định cư do bị mất đất ở và phải di chuyển chỗ ở***

Điểm c khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai, quy định: "*c) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở*".

Điểm a 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,

quy định: “a) 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”.

Khoản 4 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định: “4. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất...”.

Hộ gia đình bà Trần Thị Mùi không bị thu hồi đất ở, phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất. Theo kết quả xác minh tại công văn số 257/UBND ngày 02/8/2022 của UBND phường Tam Thanh, ngoài thửa đất bị thu hồi, gia đình bà Mùi vẫn còn thửa đất ở, nhà ở khác tại khối 9 phường Tam Thanh, cụ thể: Thửa số 26 tờ bản đồ địa chính số 53, diện tích 102,4m<sup>2</sup>, **loại đất ở đô thị**, đã được nhà nước cấp GCNQSD đất số CS 02805 ngày 19/5/2017 đứng tên bà Trần Thị Mùi và ông Nguyễn Đình Minh. Do đó, việc bà Trần Thị Mùi cho rằng hộ gia đình ông bị thu hồi hết đất ở, gia đình ông không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, để yêu cầu được giao 01 ô đất tái định cư là không có cơ sở.

Xem xét điều kiện hoàn cảnh thực tế của hộ bà Trần Thị Mùi, UBND thành phố Lạng Sơn đã có Báo cáo số 754/BC-UBND ngày 18/8/2023. Trong đó có nội dung đề nghị UBND tỉnh xem xét, hỗ trợ khác bằng việc giao cho hộ bà Mùi 01 ô đất tại khu tái định cư, giá thu tiền sử dụng đất theo Khoản 2, Điều 19, Quy định kèm theo Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn với hệ số K = 1,2. Tuy nhiên, sau xem xét đề nghị của UBND thành phố và thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh không đồng ý áp dụng biện pháp hỗ trợ khác bằng việc giao cho hộ bà Mùi 01 ô đất ở tại khu tái định cư, do không có cơ sở. (Thông báo số 453/TB-UBND, ngày 19/9/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn).

### III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI:

Tại buổi đối thoại ngày 14/5/2024, bà Trần Thị Mùi 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:

- Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn ban hành Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 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 để thực hiện dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn là đúng theo quy định.

- Việc bà Trần Thị Mùi khiếu nại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 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 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 bà Trần Thị Mùi 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 toàn bộ các nội dung khiếu nại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 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 để thực hiện dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn, vì không có căn cứ.

Giữ nguyên phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đối với hộ bà Trần Thị Mùi được phê duyệt tại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND 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 bà Trần Thị Mùi không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn thì bà Trần Thị Mùi 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 thành phố, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Chủ tịch UBND phường Tam Thanh và bà Trần Thị Mùi 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 uỷ (B/c);
- TT HĐND TP;
- CT, PCT UBND TP;
- Trang TTĐT TP;
- Lưu: VT, HS, TCD (niêm yết).

**Nguyễn Văn Hạnh**