

Số: 1692 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 06 tháng 11 năm 2013

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Phạm Công Khanh,  
trú tại tổ dân phố Cung Nhượng 2, phường Thọ Xương, thành phố Bắc Giang**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;  
Căn cứ Luật Khiếu nại; Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
Xét Tờ trình số 698/TTr-TNMT ngày 21/10/2013 kèm theo Báo cáo số 249/BC-TNMT ngày 21/10/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường, thấy:

#### **1. Nội dung vụ việc**

Ông Phạm Công Khanh, trú tại tổ dân phố Cung Nhượng 2, phường Thọ Xương, thành phố Bắc Giang khiếu nại việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư đối với gia đình ông để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới số 3; không đồng ý với giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang tại Quyết định số 1751/QĐ-UBND ngày 11/7/2013. Chủ tịch UBND tỉnh giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường xác minh, kết quả như sau:

#### **2. Kết quả xác minh**

##### **2.1. Diễn biến vụ việc**

Thực hiện Quyết định số 1717/QĐ-UBND ngày 25/10/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới số 3 thị xã (nay là thành phố) Bắc Giang. Công ty TNHH xây lắp GTTL 379 (nay là Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại 379) đã phối hợp với UBND phường Thọ Xương, Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh tổ chức thực hiện công tác bồi thường GPMB đối với hộ ông Phạm Công Khanh.

Ngày 03/4/2009, ông Khanh có Tờ tự khai về bồi thường GPMB xây dựng khu dân cư mới số 3, cùng ngày Tổ công tác đã tiến hành kiểm kê đất và tài sản trên đất trong chỉ giới bồi thường GPMB của hộ ông Khanh.

Ngày 14/8/2009, UBND tỉnh có Quyết định số 1382/QĐ-UBND thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty TNHH xây lắp GTTL 379 để thực hiện dự án, trong đó có diện tích 629,2m<sup>2</sup> đất hộ ông Khanh đang sử dụng (bao gồm cả phần diện tích đất trước đây là nương thủy lợi).

Ngày 06/5/2011, UBND phường Thọ Xương tổ chức hội nghị xét nguồn gốc sử dụng đất phục vụ công tác thu hồi đất, hội nghị đã thống nhất kết luận thông tin về thửa đất của hộ ông Khanh như sau: "Thửa 231, tờ bản đồ số 01, diện tích 629,2m<sup>2</sup>, trong đó: 100,0m<sup>2</sup> đất ở sử dụng trước 15/10/1993, 262,2m<sup>2</sup> đất ao liền kề đất ở, 147,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, 52,1m<sup>2</sup> đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở, 67,4m<sup>2</sup> đất thủy lợi".

Ngày 18/7/2011, UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 1999/QĐ-UBND thu hồi 1.890,0m<sup>2</sup> đất của 06 hộ gia đình, cá nhân thuộc tổ dân phố Cung

Nhượng 2, phường Thọ Xương để lập phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB, trong đó thu hồi đất của hộ gia đình ông Khanh, như sau: 100,0m<sup>2</sup> đất có nhà ở sử dụng trước ngày 15/10/1993, 52,1m<sup>2</sup> đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở, 262,2m<sup>2</sup> đất ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở, 147,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, sử dụng ổn định, không có tranh chấp, 67,4m<sup>2</sup> đất nương thủy lợi.

Trong quá trình thực hiện công tác bồi thường GPMB gia đình ông Khanh có ý kiến về loại đất và diện tích thu hồi, ngày 24/02/2012 UBND phường Thọ Xương có Tờ trình số 09/TTr-UBND đề nghị điều chỉnh loại đất đã thu hồi tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 18/7/2011 của UBND thành phố Bắc Giang.

Ngày 04/6/2012, UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 1351/QĐ-UBND điều chỉnh loại đất đã thu hồi tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 18/7/2011, trong đó đã điều chỉnh 52,1m<sup>2</sup> đất vườn sang đất có nhà ở cho hộ ông Khanh, theo đó phần diện tích đất bị thu hồi được tính là đất ở của hộ ông Khanh là 152,1m<sup>2</sup>. Ngày 02/5/2013, UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 1248/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB và tái định cư cho hộ ông Khanh với tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ là 989.646.000 đồng và được giao 02 lô đất ở tái định cư.

Ngày 14/6/2013, Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại 379 tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB theo phương án đã được phê duyệt cho hộ gia đình ông Khanh, tuy nhiên hộ gia đình ông Khanh đã không đến nhận.

## **2.2. Giải quyết của các cấp**

Sau khi nhận được kiến nghị của hộ gia đình ông Khanh, ngày 21/10/2011 UBND phường Thọ Xương tổ chức hội nghị đối thoại để giải quyết ý kiến của hộ gia đình ông Khanh. Tiếp đó, ngày 06/7/2012, ông Khanh có đơn khiếu nại việc thu hồi đất của gia đình ông để thực hiện dự án khu dân cư mới số 3.

Ngày 31/8/2012, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Bắc Giang chủ trì tổ chức hội nghị làm rõ nội dung đơn và giải đáp ý kiến của hộ gia đình ông Khanh. Sau buổi làm việc hộ gia đình ông Khanh tiếp tục có ý kiến: *"Đất của gia đình không ảnh hưởng đến quy hoạch khu dân cư mới số 3; nếu thu hồi đất để thực hiện dự án đề nghị đơn vị chủ đầu tư thỏa thuận về bồi thường với gia đình"*.

Ngày 20/9/2012, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang tổ chức đối thoại, giải đáp ý kiến của hộ gia đình ông Khanh. Sau buổi làm việc hộ gia đình ông Khanh tiếp tục đề nghị bồi thường là đất ở đối với diện tích 414,3m<sup>2</sup>.

Ngày 05/10/2012, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 2957/QĐ-UBND giải quyết đơn của ông Khanh. Không đồng ý, ông Khanh có đơn khiếu nại.

Ngày 11/7/2013, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 1751/QĐ-UBND giải quyết với nội dung: *"Việc ông Phạm Công Khanh khiếu nại Quyết định số 1248/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của UBND thành phố là không có cơ sở để giải quyết"*.

Ông Khanh không đồng ý, có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

## **2.3. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hộ gia đình ông Khanh**

Theo Bản đồ trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm Kỹ thuật TNMT tỉnh đo đạc tháng 3/2005, hộ ông Phạm Công Khanh đang sử dụng thửa đất số 231, tờ bản đồ số 01, diện tích 629,2m<sup>2</sup>.

Theo bản đồ địa chính năm 1998, thửa đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 26 gồm 4 phần: Phần thứ nhất là thửa đất số 115, diện tích 152,1m<sup>2</sup>, loại đất thể hiện trên bản đồ là đất thổ cư; phần thứ hai là thửa đất số 116, diện tích 262,2m<sup>2</sup> loại đất thể hiện trên bản đồ là đất ao (*Hai thửa đất này là phần diện tích đất do HTX Nam Hồng giao cho ông Nguyễn Văn Út năm 1991, trong giấy giao đất chỉ ghi ước lượng diện tích cả đất trồng và ùng bom khoảng 400,0m<sup>2</sup>, không thể hiện cụ thể kích thước các cạnh của thửa đất, năm 1998 ông Út mới nộp tiền đất cho thôn Cung Nhượng. Năm 2003, ông Út chuyển nhượng cho ông Khanh, trong hợp đồng thể hiện ông Út chuyển nhượng cho ông Khanh 414,3m<sup>2</sup> tại hai thửa 115 và 116 tờ bản đồ số 26; được UBND phường Thọ Xương xác nhận: đất ao là 262,2m<sup>2</sup> và đất thổ cư là 152,1m<sup>2</sup>*); phần thứ ba là một phần thửa đất số 328, tờ bản đồ số 26 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thảo, loại đất là đất nông nghiệp; phần thứ tư là một phần của nương thủy lợi nằm giữa phường Thọ Xương và phường Trần Phú.

### **3. Nhận xét và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường**

#### **3.1. Về nội dung khiếu nại việc xác định không đúng về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất ở**

Theo Bản đồ trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm Kỹ thuật TNMT tỉnh đo đạc tháng 3/2005, tổng diện tích đất của hộ ông Phạm Công Khanh là 629,2 m<sup>2</sup>. Đối chiếu với bản đồ địa chính đo đạc năm 1998 và căn cứ vào nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ ông Khanh thì thửa đất trên của hộ ông Khanh gồm 04 phần:

- Phần thứ nhất là thửa đất số 115, diện tích 152,1m<sup>2</sup>, trên bản đồ thể hiện là đất thổ cư; tại thời điểm kê khai, trên phần đất này có 01 nhà cấp IV, diện tích 20,35m<sup>2</sup>;

- Phần thứ hai là thửa đất số 116, diện tích 262,2m<sup>2</sup>, trên bản đồ thể hiện là đất ao; sau khi nhận chuyển nhượng của ông Út, ông Khanh đã cải tạo thành sân và vườn.

Hai thửa đất này là phần diện tích đất được HTX Nông nghiệp Nam Hồng giao trái thẩm quyền cho ông Nguyễn Văn Út theo Giấy giao đất ở ngày 20/5/1991, nhưng đến ngày 21/9/1998 mới nộp tiền đất cho thôn Cung Nhượng.

Bản đồ địa chính đo đạc năm 1998 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, có giá trị pháp lý nên được coi là một trong những loại giấy tờ dùng để xác định hình dạng, diện tích, nguồn gốc, thời điểm, mục đích sử dụng đất của thửa đất. Vì thế việc UBND thành phố Bắc Giang bồi thường cho hộ ông Khanh 152,1m<sup>2</sup> tại thửa 115 là đất ở và 262,2m<sup>2</sup> tại thửa 116 là đất nông nghiệp là đúng quy định của pháp luật.

- Phần thứ ba là một phần thửa đất số 328, tờ bản đồ số 26, diện tích 147,5 m<sup>2</sup>, loại đất là đất nông nghiệp; nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thảo năm 2003. Phần diện tích đất này được UBND thành phố Bắc Giang bồi thường là đất nông nghiệp là đúng quy định của pháp luật.

- Phần thứ tư là phần đất có diện tích 67,4m<sup>2</sup>, trước đây là nương thủy lợi nằm giữa phường Thọ Xương và phường Trần Phú, hiện trạng đã cải tạo thành vườn. Con nương này bị ông Út và ông Khanh bao chiếm, sử dụng trong khoảng thời gian sau ngày 15/10/1993 và trước ngày 01/7/2004. Khoản 3, Điều 7, Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường: “Đất bị thu hồi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38

*Luật Đất đai 2003*"; Khoản 6, Điều 38 Luật Đất đai 2003 quy định: "Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: 6. Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây: a) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm; b) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm".

Như vậy việc UBND thành phố không bồi thường phân đất này cho hộ ông Khanh là đúng quy định của pháp luật.

**3.2. Về nội dung khiếu nại việc Nhà nước thu hồi đất của gia đình ông nhằm mục đích kinh doanh chứ không phải để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, không thuộc diện Nhà nước thu hồi, đề nghị phải thoả thuận với gia đình**

Dự án HTKT Khu dân cư mới số 3 được đầu tư xây dựng trên tổng diện tích 37,39 ha, trong đó bao gồm các hạng mục: San nền, kè hồ, hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện và điện chiếu sáng. Cơ chế thực hiện dự án theo quy định tại Quyết định số 1717/QĐ-UBND ngày 25/10/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh: "Đây là hình thức áp dụng cơ chế tài chính trong việc sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo Quyết định số 22/2003/QĐ-BTC ngày 18/02/2003 của Bộ Tài chính. Nhà đầu tư (Nhà thầu EPC) thực hiện dự án được giao đất để kinh doanh. Số lô đất được giao tương ứng với số tiền do nhà đầu tư thực hiện dự án...". Như vậy, theo cơ chế này, Chủ đầu tư bỏ tiền ra để chi trả chi phí bồi thường GPMB, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, Nhà nước sẽ giao lại một số lô đất tương ứng với số tiền Chủ đầu tư đã bỏ ra, số lô đất này Chủ đầu tư được phép kinh doanh, số lô đất còn lại của dự án được giao lại cho Nhà nước quản lý và phần hệ thống kỹ thuật hạ tầng hoàn thành giao lại cho các cơ quan chuyên ngành quản lý sử dụng theo quy định. Việc ông Phạm Công Khanh cho rằng Nhà nước thu hồi đất của gia đình ông nhằm mục đích kinh doanh chứ không phải để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư là không đúng.

Điểm đ, Khoản 1, Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng quy định: "Sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn"; Điểm e, Khoản 3, Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển Công ty nhà nước thành Công ty cổ phần, quy định bổ sung Khoản 2, Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng quy định: "Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng phục vụ công cộng bao gồm các công trình giao thông, điện lực, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc, đường ống dẫn xăng dầu, đường ống dẫn khí, giáo dục, đào tạo, văn hoá, khoa học kỹ thuật, y tế, thể dục, thể thao, chợ". Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới số 3 thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nên việc ông Khanh cho rằng Chủ đầu tư phải thoả thuận với gia đình về thu hồi đất, bồi thường GPMB là không đúng.

**3.3. Về phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB và tái định cư**

Ngày 03/4/2009, ông Khanh có Tờ tự khai về bồi thường GPMB, cùng ngày Tổ công tác đã tiến hành kiểm kê đất và tài sản trên đất trong chỉ giới bồi thường

GPMB của hộ ông Khanh. Hiện nay tài sản trên đất của hộ ông Khanh có một số biến động tăng do sau thời điểm kiểm kê hộ ông Khanh tiến hành cải tạo, sửa chữa nhà, việc cải tạo, sửa chữa không được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Khoản 3 và Khoản 5, Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất quy định: “3. Nhà, công trình khác gắn liền với đất được xây dựng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng thì không được bồi thường.

5. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi đất được công bố thì không được bồi thường”. Việc ông Khanh đề nghị kiểm kê lại tài sản trên đất của hộ gia đình ông để bồi thường theo tình trạng tài sản hiện nay là không có cơ sở để giải quyết.

Đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh thống nhất với nội dung Quyết định số 1751/QĐ-UBND ngày 11/7/2013 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Phạm Công Khanh.

Từ cơ sở xác minh trên, sau khi xem xét hồ sơ vụ việc và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Nội dung khiếu nại của ông Phạm Công Khanh, trú tại tổ dân phố Cung Nhượng 2, phường Thọ Xương, thành phố Bắc Giang được giải quyết như sau:

Thống nhất với nội dung Quyết định số 1751/QĐ-UBND ngày 11/7/2013 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Phạm Công Khanh.

**Điều 2.** Ông Phạm Công Khanh có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Thanh tra tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang, ông Phạm Công Khanh và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:** *Đ*

- Như điều 3;
- TTCP, TDTUĐ&NN;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh Lạng Thanh Sơn;
- CVP, PVPNC, TTTH-CB, TCD;
- Lưu: TCD, VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lạng Thanh Sơn**