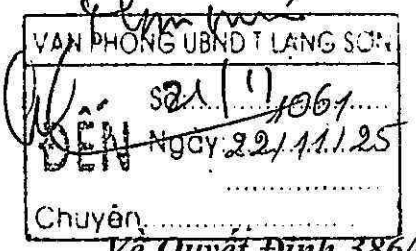
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Lạng Sơn, ngày 20 tháng 11 năm 2025



ĐƠN KHIẾU NẠI

Về Quyết Định 386/QĐ-UBND xã Tân Thành ngày 03/10/2025 giải quyết khiếu nại lần đầu của hộ ông Lương Xuân Đạo và bà Lăng Thị Điện, Quyết định số 236/QĐ- UBND ngày 17/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng, Văn bản số 1080/HĐBTHT-TĐC ngày 26/6/2025. quyết định phê duyệt điều chỉnh bổ sung số 3577 ngày 27/06/2025 của UBNN Huyện Hữu Lũng.

Kính Gửi:

- **Ông Nguyễn Cảnh Toàn chủ tịch UBND Tỉnh Lạng Sơn.**

Tên tôi là: **Lương Xuân Đạo**, Sinh năm 1969

CCCD số: 020069003547, cấp ngày 12/08/2021, nơi cấp Cục QLHC về TTXH Bộ công an.

Có vợ là: **Lăng Thị Điện**, Sinh năm 1974

CCCD số: 020174005683, cấp ngày 12/08/2021, nơi cấp Cục QLHC về TTXH Bộ công an.

Địa chỉ thường trú của gia đình tại Thôn Chiến Thắng, xã Tân Thành, tỉnh Lạng Sơn.

Gia đình chúng tôi làm đơn này xin trình bày nội dung như sau:

Sau khi nhận được Thông báo số 1258, ngày 26/06/2024 và Quyết định số 236/QĐ- UBND ngày 17/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng, quyết định phê duyệt điều chỉnh bổ sung số 3577 ngày 27/06/2025 kèm phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cụm công nghiệp I xã Hoà Sơn và Quyết Định 386/QĐ-UBND xã Tân Thành ngày 03/10/2025 giải quyết

khiếu nại lần đầu của hộ ông Lương Xuân Đạo và bà Lăng Thị Điện. Gia đình tôi nhận thấy rằng các Quyết định của UBND huyện Hữu Lũng và UBND xã Tân Thành so với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ mục kê, bản đồ địa chính mà gia đình đã có và các thửa đất thực tế mà hộ gia đình tôi đang sử dụng cach tác chưa thực sự được đền bù hỗ trợ công tâm. Tôi đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét đối chiếu làm rõ và trả lời cụ thể cho gia đình tôi các nội dung như sau:

Thứ Nhất Về Đất:

1. Toàn bộ Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 17 cấp ngày 04/10/2006 có diện tích đất là 4940m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là CLN. Nhưng tại quyết định số 236 thửa đất này còn thiếu 345,7m^2 của cơ quan đo đạc xác định so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Hộ tôi đề nghị chỉnh lý lại phần sai lệch và xác định phần đất còn thiếu ở đâu không thể có chuyện đo sai lệch đo đạc lên đến hàng trăm mét vuông đất được. Căn cứ Khoản 42, Điều 3, Luật Đất Đai 2024 ***Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới mô tả trên hồ sơ địa chính hoặc được xác định trên thực địa.***

2. Hội đồng bồi thường căn cứ vào Khoản 2, Điều 10, Luật Đất Đai 2024 và Khoản 1, Điều 7, Nghị Định 102/NĐ-CP 30/7/2024 xác định hiện trạng sử dụng đất ổn định theo phương thức trồng cây gì trên đất thì xác định loại đất đó là loại đất như cây đã trồng là chưa đúng phương thức xác định loại đất.

Thửa số 10, 17 tờ Bản Đồ 6, Sổ Mục Kê là đất rồng màu (DRM/n). Khoản 38, Điều 3, Luật Đất Đai **2024** ***"Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc sử dụng đất ổn định".*** Căn cứ Điểm b, Khoản 2, Điều 33 Nghị Định 101/2024/NĐ-CP ***"Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì xác nhận nguồn gốc sử dụng đất; xác nhận việc sử dụng đất ổn định theo quy***

định tại khoản 38 Điều 3 của Luật Đất đai và khoản 4, khoản 5 Điều 34 của Nghị định này". Căn cứ Điểm g, Khoản 4, Điều 34, Nghị định số 101/NĐ-CP 29/7/2024, ***"g. Bản đồ, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai; sổ mục kê, sổ kiến điền được lập từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 trở về sau";*** Căn cứ theo Luật Đất Đai 2024, Nghị Định 102/NĐ-CP, Nghị Định 101/NĐ-CP 30/7/2024 thì UBND xã Hòa Sơn (cũ), UBND xã Tân Thành và HĐBTHT-TĐC xác định hiện trạng sử dụng đất ổn định, phân loại đất theo loại cây trồng hiện tại là không đúng hiện tại đất của hộ tôi hoàn toàn đúng với phân loại đất là đất Nông Nghiệp với mục đích là Cây Ăn Quả Lâu Năm và Đất Trồng Màu đủ điều kiện tại Điều 9 Luật Đất Đai 2024.

Ngoài ra Khoản 8, Điều 137 ***"Trường hợp người sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định tại các khoản 1,2,3,4,5,6,và 7 của điều này mà trên giấy tờ đó có các thời điển khác nhau thì người sử dụng đất được chon thời điển trên giấy tờ, để làm căn cứ cấp giấy chứng nhậ sử dụng đất quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất."*** Do vậy hai thửa đất trên của hộ tôi hoàn toàn đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận là đất trồng cây lâu và cây hàng năm khác theo phân loại đất nông nghiệp.

Cũng tại Khoản 1, Điều 137, Luật Đất Đai 2024 quy định các loại giấy tờ lập trước ngày 15/10/1993 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không phải nộp tiền sử dụng đất.

Điểm a những giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng Hòa, chính phủ cách mạng lâm thời Công hòa Miền Nam Việt Nam và nhà nước Cộng Hòa Xã Hộ Chủ Nghĩa Việt Nam

Nghị định 102/2024/NĐ-CP Điều 7 xác định loại đất đối với trường hợp chưa có giấy tờ, quy định tại Khoản 1, Điều 10, Luật Đất Đai, hoặc trường hợp loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định của Luật Đất Đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất.

Khoản 2, Điều 10 Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai mà loại đất trên giấy tờ khác với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này thì loại đất được xác định theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này.

Việc xác định các loại đất cụ thể được xác định trong quá trình thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai có liên quan.

Khoản 3. Trường hợp đang sử dụng đất có giấy tờ, theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai mà loại đất trên giấy tờ khác với hiện trạng sử dụng đất thì loại đất được xác định theo giấy tờ đó, trừ các trường hợp sau:

a) Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, trên giấy tờ thể hiện loại đất nông nghiệp nhưng hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp thì loại đất được xác định theo hiện trạng sử dụng như trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai;

b) Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai đã sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau, trên giấy tờ thể hiện loại đất nông nghiệp nhưng hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp thì loại đất được xác định theo hiện trạng sử dụng như trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai.

3. Đối với thửa số 102 diện tích 419,9 là hộ tôi bỏ đất ra làm đường cho chính gia đình đi lại thuận tiện cho canh tác nông nghiệp đã được các hộ xung quanh xác nhận. Nay thu hồi vào dự án thì lại cho vào đường giao thông của xã, hộ tôi đề nghị hội đồng bồi thường trả lại phần diện tích đất đó cho hộ tôi.

Tại quyết định số 236, tại văn bản số 386 UBND xã Tân Thành trả lời. Trung Tâm phát triển quỹ đất phối hợp với UBND xã Hòa Sơn (cũ) lấy ý kiến các hộ dân không có nương bãi liền kề và các hộ dân không còn đi lại con đường này là không có căn cứ.

Gia đình tôi Lương Xuân Đạo và Lương Tiến Sỹ bỏ đất ra để làm đường cho chính gia đình tôi đi lại thuận tiên, đã được các hộ có nương bãi liền kề, xung quanh công nhận. Từ 2004 đất bỏ hoang tôi đã khai phá trồng cây ăn quả cây mít, cây vải. Tôi đề nghị bồi thường phần diện tích đất đó thuộc đất của hộ tôi, hiện tại tôi đang trực tiếp canh tác và quản lý.

Thứ Hai Về Cây Trồng:

Thửa đất số 26, 136 tờ bản đồ số 18 là đất hàng năm khác diện tích 543,6m^2, hộ tôi trồng 2664 cây keo chủ . Nhưng tại quyết định số 236 không bồi thường. Tại Văn bản số 386 Căn cứ Khoản 6, Điều 76 Luật Đất Đai 2024 khi đất đã nằm trong diện thu hồi thì *không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm* nhưng cây keo chủ là cây lâm nghiệp có thời gian sử dụng trong vòng 36 tháng Trung Tâm Phát Tiển Quỹ Đất căn cứ vào Khoản 6, Điều 76 Luật Đất Đai 2024 là không đúng. Căn cứ vào Khoản 5 là được bồi thường cây trồng nếu trồng trước thông báo thu hồi đất, Điều 76 Luật Đất Đai 2024 thì khi hộ tôi trồng cây keo chủ thì UBND huyện Hữu Lũng *chưa công bố công khai phạm vi thu hồi đất theo tiến độ của dự án đến người sử dụng đất* là hộ tôi cũng như thông báo thu hồi đất. Hộ tôi đề nghị đền bù thiệt hại đối với số cây chủ trên theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Văn bản 386/UBND xã Tân Thành trả lời: cây keo chủ "**Bản chất là cây lấy gỗ thuộc nhóm cây lâu năm và cho thu hoạch nhiều lần thường từ 1-3 năm theo chu kỳ sinh trưởng**" là hoàn toàn sai về cây trồng. Căn cứ Điều 3 Thông Tư số 22/2021/TT-BNNPTN Bộ Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn ngày 29/12/2021 Cây keo chủ nói riêng và cây keo nói chung thuộc nhóm cây công nghiệp và thuộc danh mục cây lâm nghiệp được nêu rõ trong phụ lục II **Danh Mục Loài Cây Trồng Lâm Nghiệp Chính** ***(Ban hành kèm theo Thông tư số 22/2021/TT-BNNPTNT ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn).***

Bên cạnh đó qua kiểm tra xác minh cây keo chủ của hộ ông Lương Xuân Đạo, UBND xã Hòa Sơn (cũ) đã lập biên bản hiện trạng về đất đai, xây dựng, trồng cây lâu năm tự ý thay đổi hiện trạng, cơ cấu cây trồng trên đất đã có quy hoạch. Tôi đề nghị xác minh lại biên bản làm việt ngày 25/06/2024 của UBND xã Hòa Sơn (cũ) xác định thời điển cây trồng và xây dựng công trình, biên bản làm việc này sai hoàn toàn.

- 1 sai phần Đại diện là UBND xã Hồ Sơn

- 2 sai phần viết tay, trong tháng 5 tổ công tác đã đến nhà tôi 5 lần nhưng không ở nhà. Tôi khẳng định hộ gia đình tôi trong thời gian đó không đi đâu xa vắng mặt tại địa phương. Khoản thời gian dài chỉ làm việc tại vườn cạnh nhà. Hộ tôi cũng không nhận được giấy mời hay giấy hẹn của UBND Xã Hòa Sơn (cũ), và cũng không nhận được điện thoại của trưởng thôn thông báo ở nhà để làm việc.

-3 sai phần viết tay ý kiến của ông Lương Quang Đạo. Tôi tên đầy đủ là Lương Xuân Đạo, trong khi đó biên bản này cũng chỉ được lập 1 tờ do UBND xã Hòa Sơn (cũ) giữ, tôi không có. Vậy biên bản làm việc này không có hiệu lực pháp lý không thể dùng để làm căn cứ, căn cứ theo khoản 6 điều 76 luật đất đai 2024 là không đúng.

Từ các căn cứ và dẫn chứng trên hộ tôi hoàn toàn không đồng ý quan điểm của chủ tịch UBND xã Tân Thành gọi cây keo chủ là cây lâu năm.

<u>Thứ Ba Về Công Trình:</u>

Căn cứ theo Khoản 36, Điều 3 Luật Đất Đai 2024. ***Quy hoạch sử dụng đất*** **là việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất và khoanh vùng đất đai cho các mục đích phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng đơn vị hành chính cho thời kỳ xác định.**

Căn cứ theo Quyết Định số 1501/QĐ-UBND ngày 21/9/2023, Quyết Định số 1584/QĐ-UBND ngày 16/4/2024 Tại hạng mục mái lợp tôn che mưa trên sân. Đối với bể cảnh non bộ hộ tôi đã xây từ đầu năm 2023, mái tôn làm đầu năm 2024, trước

khi Quyết định số 2275/QĐ-UBND ngày 31/12/2023, Quyết định 1501/QĐ-UBND tỉnh Lạng Sơn có hiệu lực, quyết định số 1584/QĐ-UBND 16/4/2024 của UBND huyện Hữu Lũng ban hành. Bể cảnh non bộ, mái tôn của hộ tôi cũng không thuộc trường hợp áp dụng Khoản 6, Điều 76 Luật Đất Đai với lý do khi tạo lập mái tôn và bể non bộ thì thông báo thu hồi đất số 1258/TB-UBND của UBND huyện Hữu Lũng ban hành chưa có hiệu lực, gia đình cũng chưa nhận được thông báo thu hồi đất có nghĩa là diện tích đất của hộ tôi chưa thuộc diện phải thu hồi. Còn quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 6/8/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn chỉ là chấp thuận Kế Hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của cả huyện Hữu Lũng chứ không phải là chấp thuận Đồ Án Quy Hoạch Chi Tiết Cum Công Nghiệp Xã Hòa Sơn 1. Ngoài ra các công trình của hộ tôi đều được tạo lập trước khi Luật Đất Đai 2024 có hiệu lực. Đề nghị cơ quan chức năng xác định phần công trình đó lại để bổ sung phương án bồi thường cho hộ gia đình tôi.

Phần trả trả lời UBND xã Tân Thành tại Quyết định 386/QĐ- UBND ngày 25/06/2024 UBND Xã Hòa Sơn (Cũ) đã có biên bản làm việc với Ông Lương Xuân Đạo để xác minh thời điển xây dựng công trình và bể cá non bộ là không đúng, khi tổ kiểm đếm đến hộ tôi khai đúng thực tế xây đầu 2023 chứ không phải như văn bản trả lời khai trước tết âm lịch 2024. Ngoài ra tôi đề nghị làm rõ biên bản làm việc của UBND xã Hòa Sơn (cũ) lập ngày 25/06/2024, biên bản lập sai không đúng, không có hiệu lực pháp lý tôi đề nghị hủy bỏ biên bản này và truy cứu trách nhiệm, hành vi, múc đích với những người lập biên bản.

Vì vậy về phần bán mãi lợp tôn che sân diện tích 164,895m^2. mái sửa hiên nhà bếp 27,72m^2 và sửa gian nhà kho 13,2m^2. Cũng không thuộc trường hợp áp dụng khoản 6 điều 76.

Thứ Tư Về Đất Tái Định Cư:

Căn cứ theo Khoản 39, Điều 3 Luật Đất Đai 2024 ***Tái định cư là việc Nhà nước thực hiện bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tại khu tái định cư hoặc***

địa điểm khác phù hợp cho người có đất thu hồi hoặc hỗ trợ bằng giao đất ở, nhà ở tái định cư cho người không đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định của Luật này nhưng không còn chỗ ở nào khác.

Căn cứ theo Nghị Định số 88/2024/NĐ-CP ngày 13/4/2025, Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn thì tất cả diện tích đất của gia đình tôi bị thu hồi để thực hiện dự án Cụm Công Nghiệp Hòa Sơn 1 dự kiến là 26.325,1m^2 bao gồm đất ở liền vườn và đất nông nghiệp không liền với thửa đất ở. Do đó căn cứ vào Khoản 2, Điều 4 Quyết định số 43/QĐ-UBND thì hộ tôi đề nghị được quy đổi bằng 03 lô đất ở theo quy hoạch đối với diện tích đất nông nghiệp. Ngoài ra đối với diện tích đất ở 436m^2 tại thửa đất số 41 hộ tôi không có nhu cầu lấy phần diện tích đó bằng tiền, đề nghị hội đồng bồi thường, bồi thường cho hộ tôi bằng đất cùng với mục đích sử dụng.

Theo quyết định số 236 QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND huyện Hưu Lũng (cũ) và Văn bản số 386/ UBND xã Tân Thành, thì tất cả diện tích đất hiện có của hộ gia đình tôi đều nằm trong dự án cụm công Nghiệp Hòa Sơn 1, theo phướng án hỗ trợ tái định cư, hộ tôi được bố trí 01 ô đất để xây dựng nhà ở là chưa phù hợp với tình hình thực tế của hộ tôi trong khi chúng tôi vẫn còn hai người con trai chưa lập gia đình và cũng không có công việc ổn định gồm Lương Hồng Bảo sinh nam 1995 và Lương Ngọc Linh sinh năm 1997 sau này phải bố trí nhà cho các con ở, để đảm bảo sinh hoạt ổn định đời sống.

Căn cứ vào Nghị quyết số 35/NQ-HDND của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn ngày 28/9/2021 về chủ trương đầu tư dự án Khu tái định cư, dân cư xã Hồ Sơn và xã Hòa Thắng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

1.Mục tiêu đầu tư: đầu tư xây dựng khu tái định cư và dân cư để bố trí tái định cư, tạo điều kiện về đất ở, ổn định đời sống cho các hộ dân bị ảnh hưởng do thu hồi đất để thực hiện dự án Khu công nghiệp Hữu Lũng và cho các dự án khác trên địa bàn huyện Hữu Lũng.

Theo quyết định số 236 QĐ-UBND ngày 17/01/2025 của UBND huyện Hưu Lũng (cũ) và văn bản số 386/ UBND xã Tân Thành. Trả lời hộ tôi là trên địa bàn xã Tân Thành chưa có khu tái định cư để bố trí cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng phải di chuyển nơi ở, chưa xây dựng tạo lập được quỹ đất ở, để bồi thường cho các hộ gia đình bị thu hồi đất đủ điều kiện bồi thường nên đã thực hiện bồi thường bằng tiền. Vậy là chưa đúng pháp luật chưa khách quan.

Luật đất đai 2024

Điều 91. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Khoản 1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì lợi ích chung, sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp

Khoản 6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

Vậy gia đình tôi kính mong cơ quan có thẩm quyền xem xét các nội dung mà gia đình đề xuất ở trên và có ý kiến trả lời cụ thể, rõ ràng cho gia đình được biết.

Tài liệu kèm theo

Trích đo địa chính các mảnh

Sổ mục kê, thống kê diện tích đất

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Người viết đơn

Đào

Lương Xuân Đạo

Điện

Lăng Thị Điện