CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

ĐƠN KHIẾU NẠI LẦN HAI

(V/v: Khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND xã Hữu Lũng liên quan Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày 13/01/2025)

VĂN PHÒNG UBND T. LẠNG SƠN
ĐẾN Số: 1102
Ngày: 03/12/25
Chuyển:

Kính gửi: **Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn**

I. Thông tin người làm đơn:

Họ và tên: TRƯƠNG VĂN THÁI, sinh năm 1971

Địa chỉ thường trú: Thôn Phú Vị, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỉnh Lạng Sơn

CCCD số: 020071007185 cấp ngày 13/08/2021

Là hộ gia đình bị ảnh hưởng trực tiếp bởi Dự án Khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn

II. Nội dung khiếu nại:

Kính thưa Ông Chủ tịch, tôi là người khiếu nại trong vụ việc liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn (đợt 13, giai đoạn I).

Tôi làm đơn này để khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND xã Hữu Lũng (ban hành ngày 14/11/2025) liên quan đến việc giải quyết đơn khiếu nại của tôi đối với Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày 13/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng (cũ) về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ gia đình tôi khi Nhà nước thu hồi đất.

Tôi cho rằng Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu là không đúng thực tế, không đúng pháp luật, bỏ sót tình tiết quan trọng, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi.

1. Chưa bồi thường về đất ở (ONT) tại thửa 15 tờ bản đồ 81, tại thôn Phú Vị xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng. Thửa đất này có nguồn gốc do bố mẹ tôi là ông Trương Văn Bi

Thái

(đã mất) tặng cho để ở riêng từ năm 2000 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng) nhưng có tên trong sổ địa chính và sổ mục kê xã Hồ Sơn lưu trữ từ năm 1997. Hiện nay thuộc thửa 53 mảng trích đo 34 tại thôn Phú Vị, xã Hồ Sơn.

2. Toàn bộ căn nhà 2 tầng diện tích 200,7m2 xây dựng kiên cố trên thửa đất số 15 tờ bản đồ số 81, mảnh trích đo 34 thuộc thửa 53 địa chỉ tại Thôn Phú Vị xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng.

3. 01 bể phốt.

4. Nhà tắm, nhà vệ sinh.

5. Nhà ở cũ tính nhà 3C nhưng chỉ tính 0.45 trị giá công trình.

6. Cổng sắt, trụ bê tông cốt thép, sân gạch đỏ, mái bắn tôn.

III. Tóm tắt nguồn gốc và quá trình sử dụng đất

Diện tích đất trong đơn khiếu nại tôi đang quản lý sử dụng thuộc thửa 15 tờ bản đồ 81 thuộc thôn Phú Vị xã Hồ Sơn. Nay là thửa 53 mảnh trích đo 34 có nguồn gốc từ bố đẻ tôi là ông Trương Văn Bi để lại. Đất do bố mẹ tôi tự khai phá canh tác trồng cây lương thực như ngô, khoai, sắn, từ năm 1965.

Năm 1972 do máy bay Mỹ ném bom rất khốc liệt xuống khu vực ga Phố Vị và khu vực sân bay Kép nên gia đình tôi đã đào một căn hầm trú ẩn tại thửa đất vì lúc đó tôi còn nhỏ mới 1 tuổi nên để tiện cho việc sinh hoạt và ẩn nấp dưới hầm tránh bom Mỹ (Hiện tại căn hầm trú ẩn bom Mỹ vẫn còn trên thửa đất) gia đình tôi dựng tạm một căn nhà tạm tranh tre, vách nứa để cho mấy mẹ con sinh hoạt. Vì gia đình đông con nên tôi cùng mẹ và hai chị gái sinh sống thường xuyên tại đó đến khi tôi lấy vợ năm 2000 bố mẹ tôi sửa chữa lại căn nhà cũ đó để vợ chồng tôi có chỗ ở.

Năm 2003, vợ chồng tôi dỡ toàn bộ căn nhà cũ trước kia xây dựng căn nhà cấp 4 trên nền căn nhà cũ đến năm 2014 do nhà cũ đã xuống cấp gia đình gồm 4 người sống trong căn nhà cũ xập xệ nên vợ chồng tôi đã cố gắng vay mượn tiền của người thân để xây dựng thêm căn nhà 2 tầng diện 200,7 m² cùng các công trình phụ trợ khác phục vụ cho sinh hoạt như mái tôn và trang trí tiểu cảnh khu vực xung quanh sân vườn.

Năm 2021 gia đình tôi được thông báo thuộc diện giải tỏa để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn. Trong quá trình kiểm đếm, lập phương án hỗ trợ bồi thường, tài sản trên đất bị thu hồi, HĐBT đã không xem xét bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất cũng như nhiều hạng mục chưa được xem xét để bồi thường gây thiệt hại rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của

gia đình tôi gây tâm lý hoang mang và khủng hoảng nghiêm trọng đến tinh thần, đời sống sinh hoạt của gia đình trong suốt thời gian dài vừa qua.

IV. Lý do khiếu nại lần 2

1. UBND xã Hữu Lũng đã không công nhận, không bồi thường diện tích đất gia đình tôi đang sử dụng hợp pháp có nguồn gốc từ bố mẹ cho tặng. Tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 81 được trích đo năm 1996 có tổng diện tích là 2,874m2 có tên trong sổ mục kê quyển số 03, trang 125, tên chủ sử dụng là ông Trương Văn Bi, ký hiệu loại đất theo sổ mục kê là DRM/N. Mục đích sử dụng đất để làm nhà ở và các công trình phục vụ đời sống sản xuất tại nông thôn là chưa phản ánh đúng thực trạng trong suốt quá trình sử dụng đất của gia đình tôi.

Tại **phần 2.1 của Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu** UBND xã Hữu Lũng cho rằng thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ ngày 10/05/1999. Do vậy UBND xã Hữu Lũng căn cứ khoản 1 điều 10 Luật đất đai 2024 về việc xác định loại đất.

"***Điều 10. Xác định loại đất***

1. Việc xác định loại đất dựa trên một trong các căn cứ sau đây:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;"

Trên thực tế bố đẻ tôi là ông Trương Văn Bi chỉ được cấp duy nhất 01 GCNQSDĐ đứng tên bố tôi số Q871725, số vào sổ cấp giấy 739/QSDD/733 ngày 05/09/2000. Trong GCNQSDĐ đó không có thửa 15 tờ bản đồ số 81 mà chỉ có tên trong sổ mục kê và đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ năm 1998 do bố tôi viết đơn đề nghị đến UBND huyện Hữu Lũng trước đây.

Do vậy việc UBND xã Hữu Lũng căn cứ điều 10, khoản 1, điểm a để xác định loại đất của gia đình tôi đã làm nhà ở và sinh sống ổn định từ năm 2000 đến nay, có nguồn gốc do bố mẹ tôi tự khai phá từ năm 1972 và cho rằng đã được cấp GCNQSDĐ để làm căn cứ xác định loại đất để từ chối bồi thường cho gia đình tôi là không thỏa đáng, không đúng với các quy định của pháp luật xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi.

Tại biên bản ghi lại buổi đối thoại trực tiếp ngày 10/07/2025 gồm lãnh đạo UBND xã Hữu Lũng, đại diện các phòng ban của xã kết luận tại trang 05 ghi rõ: "**GCNQSDĐ**

ký hiệu N:83033 cấp ngày 10/05/1999 cấp cho ông Trương Văn Bi có diện tích đất là 2,874m2 tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 81 chưa tìm thấy trong hồ sơ lưu trữ cấp đổi GCNQSDĐ...". Do vậy không có căn cứ khẳng định thửa đất số 15 tờ bản đồ số 81 được trích đo năm 1996 có tổng diện tích là 2,874m2 được nhà nước công nhận quyền sở hữu là đất vườn (V) theo mảng trích đo 34 thửa đất số 53 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng.

Hiện tại các cơ quan chức năng cũng chưa chứng minh được thửa đất đó cấp GCNQSDĐ vào thời điểm nào? Đứng tên ai? Hồ sơ lưu trữ hiện tại cơ quan nào đang quản lý? Vì vậy không thể đưa ra kết luận là thửa đất trên đã được cấp GCNQSDĐ nhưng nay mất hồ sơ gốc để từ chối bồi thường cho gia đình tôi.

Tham chiếu các quy định tại khoản 2, khoản 3, điều 95. Điểm c, khoản 1, điều 137. Khoản 1, điều 5, nghị định 88/2024. Khoản 1, điều 7, nghị định số 102/2024 gia đình tôi đủ điều kiện được bồi thường về đất theo luật định vì thửa đất gia đình tôi đang sinh sống đã có tên trong sổ mục kê của xã và gia đình tôi đã nộp thuế sử dụng đất ở tại cơ quan thuế (có biên lai thuế kèm theo).

Tại khoản 3, điều 95 ghi rõ: "***Chính phủ quy định các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất***".

Tại khoản 1, điều 5, nghị định 88/2024 NĐ-CP ngày 15/07/2024 quy định các trường hợp khác được bồi thường về đất quy định tại khoản 3, điều 95 của Luật đất đai:

"***1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 138 của Luật Đất đai***".

Đồng thời tại điểm c, khoản 2, điều 195 quy định: "***Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất để làm căn cứ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất***". Tại điểm c, khoản 1, điều 137 cũng quy định như sau: "***GCNQSDĐ tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính***".

Căn cứ khoản 1, điều 7, nghị định số 102/2024 NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ thi hành một số điều của Luật đất đai quy định:

"***Xác định loại đất đối với trường hợp không 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***

1. Trường hợp không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai thì việc xác định loại đất căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để xác định loại đất".

2. UBND xã Hữu Lũng đã không tính bồi thường, hỗ trợ đối với **nhà ở chính 02 tầng, nhà vệ sinh, nhà tắm, mái tôn, sân lát gạch đỏ**. Tôi không đồng ý với nhận định của Chủ tịch UBND xã Hữu Lũng tại **phần 2.2 của Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu**. Nhận định này không đúng pháp luật, không đúng thực tế, cụ thể như sau:

UBND xã kết luận sai thời điểm xây dựng công trình – không có chứng cứ chứng minh. UBND xã kết luận rằng: "*Nhà ở chính 02 tầng, nhà vệ sinh, nhà tắm, mái tôn, sân lát gạch đỏ xây dựng sau tháng 12/2016.*"

Tôi cho rằng kết luận này không khách quan vì UBND xã không có bất kỳ hồ sơ, tài liệu, hình ảnh, biên bản nào làm chứng cứ chứng minh nhà ở chính 02 tầng, nhà vệ sinh, nhà tắm, mái tôn, sân lát gạch đỏ nhưng lại kết luận rằng công trình xây sau 2016, là kết luận suy diễn, thiếu căn cứ.

Thực tế qua các buổi làm việc với Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng trong quá trình kiểm đếm trong các buổi đối thoại trực tiếp tôi đã trình bày khẳng định đưa ra các căn cứ tài liệu chứng minh căn nhà **02 tầng, nhà vệ sinh, nhà tắm, bể phốt, mái tôn, sân lát gạch đỏ đều xây dựng từ tháng 02/2014**.

Từ năm 2000 đến nay gia đình tôi luôn chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ về thuế đối với thửa đất 15 tờ bản đồ 81. Trong suốt quá trình sử dụng đất đến nay gia đình tôi chưa hề bị chính quyền xã Hồ Sơn xử lý, lập biên bản vi phạm hành chính về việc xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ trên thửa đất chúng tôi đã sinh sống.

Việc UBND xã sử dụng hình ảnh Google Maps (Google Earth) để kết luận rằng "***các công trình như 2 tầng, nhà vệ sinh, nhà tắm, bể phốt, mái tôn, sân lát gạch đỏ được xây dựng sau tháng 12/2016***" là hoàn toàn không có cơ sở khoa học và không đáp ứng yêu cầu chứng cứ theo quy định pháp luật.

Trước hết, dữ liệu Google Maps/Google Earth không phải là nguồn chứng cứ chính thống theo pháp luật Việt Nam. Theo Luật Đất đai 2024 việc xác định hiện trạng đất đai và công trình phải dựa trên hồ sơ địa chính, biên bản kiểm tra hiện trạng, lời khai người sử dụng đất, tài liệu thu thuế nhà đất, xác minh hộ giáp ranh hoặc hồ sơ quản lý của địa phương. Google Maps không thuộc bất kỳ loại chứng cứ hợp pháp nào trong các nhóm này.

Ngoài ra, hình ảnh Google Maps/Google Earth **không thể phản ánh chính xác thời điểm xây dựng do chu kỳ cập nhật không cố định—có nơi 6 tháng, có nơi 3–5**

năm và không có bất kỳ tài liệu nào xác nhận rằng ảnh vệ tinh tại xã Hồ Sơn vào tháng 12/2016 là ảnh đúng "**thời điểm đó**". Ảnh vệ tinh chỉ ghi nhận hiện trạng tại ngày chụp, không thể xác định công trình đã được xây bao lâu, xây trước hay sau thời điểm Nhà nước thu hồi đất, hoặc có bị che khuất bởi cây cối, mái tạm hay bóng đổ. Thêm vào đó độ phân giải thấp tại khu vực nông thôn càng làm giảm khả năng nhận diện các chi tiết nhỏ như mái tôn, sân gạch hay nhà cấp 4. Vì vậy, kết luận rằng công trình "**xây sau tháng 12/2016**" chỉ dựa trên suy đoán chủ quan, không dựa trên chứng cứ xác thực.

Đáng chú ý, UBND xã cũng không xuất trình được bất kỳ tài liệu pháp lý nào chứng minh công trình được xây sau 12/2016, không có biên bản kiểm tra xây dựng các năm 2014–2016, không có hồ sơ xử phạt, không có ảnh chụp hiện trường, không có xác minh từ hộ liền kề, dữ liệu thể hiện rõ công trình đã tồn tại trước thời điểm Nhà nước thu hồi. Như vậy, kết luận của UBND xã không dựa trên các chứng cứ chứng minh theo quy định của pháp luật, mà chỉ dựa vào ảnh vệ tinh nên hoàn toàn không có giá trị pháp lý.

UBND xã không chứng minh được công trình xây sau ngày 01/7/2014, cũng không chứng minh được xây sau tháng 12/2016, và càng không có tài liệu xác minh thực tế tại thời điểm xây dựng.

Tôi xin khẳng định nhà 02 tầng và toàn bộ công trình liên quan đều xây trước 01/7/2014 hoàn toàn không thuộc trường hợp vi phạm hành chính và không có Quyết định xử phạt nào trong thời gian xây dựng. Vì vậy không có căn cứ pháp lý nào để Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng khu công nghiệp VSIP từ chối bồi thường cho tôi là chưa phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Bể biogas và giếng khoan đủ điều kiện bồi thường nhưng UBND xã giải quyết mâu thuẫn và không nhất quán.

Bể biogas tôi xây từ năm 2012, giếng khoan 2013 đều để phục vụ sinh hoạt sản xuất và đã được kiểm đếm trong biên bản ngày 16/5/2024. Nhưng UBND xã lại không đưa vào phương án bồi thường ban đầu tại Quyết định 194/QĐ-UBND. Chỉ sau khi tôi khiếu nại thì mới phê duyệt bổ sung tại Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 13/11/2025.

Điều này chứng tỏ kiểm đếm ban đầu sai sót nghiêm trọng và chứng minh quyết định 194/QĐ-UBND có thiếu sót.

4. Phần tường rào, cổng sắt, trụ bê tông.

UBND xã lúc đầu ghi nhận: "***Không xác định được thời điểm***" nên đã không xem xét bồi thường cho tôi nhưng lại kết luận rằng đây là công trình xây sau 2016 theo biên

bản làm việc. Đặc biệt là bể non bộ và tường rào khu bờ sông được kết luận "***xây sau năm 2021***" nhưng lại không có bất kỳ biên bản kiểm tra nào trong nhiều năm trước đó. Và tôi cũng chỉ được bồi thường bổ sung tại Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 13/11/2025 sau khi đã khiếu nại nhiều lần.

Điều này một lần nữa chứng minh Quyết định 194/QĐ-UBND không đánh giá khách quan và thiếu sót nghiêm trọng trong việc kiểm đếm tài sản.

III. Đề nghị cụ thể của tôi như sau

Kính đề nghị Ông Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn chỉ đạo các cơ quan có thẩm quyền tiến hành xác minh, kiểm tra, làm rõ nguồn gốc sử dụng đất và quá trình sử dụng đất, thời điểm xây dựng căn nhà 02 tầng cùng các công trình phụ trợ của gia đình tôi tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 81.

Xem xét bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ gia đình tôi để đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Tạm dừng việc thu hồi, cưỡng chế hoặc tháo dỡ công trình trên thửa đất số 53, mảnh trích đo TĐ34 cho đến khi khiếu nại được giải quyết dứt điểm. Vì hiện tại UBND xã Hữu Lũng đã ban hành quyết định cưỡng chế đối với gia đình tôi tại QĐ số 808 ngày 17/11/2025. Thời gian thực hiện cưỡng chế thu hồi ghi trong QĐ là từ ngày 17/11/2025 đến ngày 31/12/2025.

Trân trọng cảm ơn!

Lạng Sơn, ngày 27 tháng 11 năm 2025

Người làm đơn

Lương Văn Thới