ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 670 /QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 10 tháng 4 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trương Văn Thái, trú tại thôn Phú Vị, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn
(Lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

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

Xét đơn khiếu nại đề ngày 27/11/2025 của ông Trương Văn Thái, trú tại thôn Phú Vị, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Theo Báo cáo số 13/BC-TTr ngày 08/01/2026 của Thanh tra tỉnh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Trương Văn Thái, trú tại thôn Phú Vị, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; Báo cáo số 23/BC-TTr ngày 30/01/2026 của Thanh tra tỉnh về kết quả kiểm tra, rà soát các nội dung liên quan đến khiếu nại của ông Trương Văn Thái, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Ông Trương Văn Thái có đơn đề ngày 27/11/2025 gửi Chủ tịch UBND tỉnh và tại buổi làm việc ngày 15/12/2025 với Thanh tra tỉnh, ông Thái khiếu nại Quyết định số 802/QĐ-UBND ngày 14/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Hữu Lũng về việc giải quyết khiếu nại của ông Trương Văn Thái, trú tại thôn Phú Vị, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (lần đầu) vì đã bác yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất ở tại nông thôn đối với diện tích 400m^2 đất thuộc thửa số 53, Mảnh trích đo số TĐ34, bác yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ đối với các công trình, vật kiến trúc được xây dựng trên thửa số 53, Mảnh trích đo số TĐ34, gồm: 01 nhà hai tầng, nhà vệ sinh, nhà tắm, mái tôn, sân lát gạch đỏ, 01 bể phốt.

2. Căn cứ để khiếu nại:

Ông Thái cho rằng thửa số 53, Mảnh trích đo số TĐ34, tổng diện tích 2.968,7m^2 có 2.279,12m^2 thuộc một phần thửa đất số 15, Tờ bản đồ địa chính số 81 xã Hồ Sơn đo vẽ năm 1996, tổng diện tích 2.874m^2, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất); ông Thái được bố mẹ tặng cho (không có giấy tờ tặng cho) và đã sử dụng ổn định vào mục đích đất ở từ năm 2000, không có tranh chấp đến nay; do đó, phải được bồi thường, hỗ trợ 400m^2 đất theo loại đất ở tại nông thôn.

Các công trình, vật kiến trúc được xây dựng trên diện tích 400m^2 đất ở tại nông thôn, thửa đất số 53, Mảnh trích đo số TĐ34; do đó đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Hữu Lũng

Tại Quyết định số 802/QĐ-UBND ngày 14/11/2025, Chủ tịch UBND xã Hữu Lũng đã kết luận: "Ông Trương Văn Thái khiếu nại 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 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 (danh sách kèm theo, ông Trương Văn Thái có số thứ tự 05) là khiếu nại sai";

Đồng thời quyết định: "Giữ nguyên Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày 13/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng về việc phê duyệt 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) (danh sách kèm theo, ông Trương Văn Thái có số thứ tự 05)".

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

1. Về nội dung khiếu nại, yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất ở tại nông thôn đối với diện tích 400m^2 đất thuộc thửa đất số 53, Mảnh trích đo số TĐ34

Xem xét hồ sơ, tài liệu cho thấy:

Đối chiếu với Bản đồ địa chính xã Hồ Sơn đo vẽ năm 1996 cho thấy, thửa đất số 53, Mảnh trích đo số TĐ34, diện tích 2.968,7 m^2 đất có:

- 2.279,12m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 15, Tờ bản đồ địa chính số 81, tổng diện tích 2.874m^2.

- 40,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 14, Tờ bản đồ địa chính số 81, tổng diện tích 2.353m^2.

- 10,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 18a, Tờ bản đồ địa chính số 81, tổng diện tích 1.134m^2.

- 638,58m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 82, Tờ bản đồ địa chính số 81, tổng diện tích 2.773,5m^2.

Hộ ông Thái đã được phê duyệt bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích 2.568,7m^2 theo loại đất trồng cây lâu năm; hộ ông Thái đồng ý, không có khiếu nại về loại đất được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất trên. Ông Thái khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ theo loại đất ở tại nông thôn đối với diện tích 400m^2/2.279,12m^2 đất thuộc thửa đất số 15, Tờ bản đồ địa chính số 81.

Qua kiểm tra, xác minh cho thấy:

Thửa đất số 15, tờ bản đồ địa chính số 81 xã Hồ Sơn (đo vẽ năm 1996) có tổng diện tích 2.874 m², loại đất ký hiệu trên bản đồ là V (vườn). Sổ mục kê thể hiện chủ sử dụng đất là ông Trương Văn Bi, loại đất ký hiệu ĐRM/n.

Theo Sổ cấp Giấy CNQSD đất lập năm 1999, ông Trương Văn Bi đã được cấp Giấy CNQSD đất số phát hành N 830833 theo Quyết định số 197 ngày 10/5/1999 đối với 24 thửa đất, tổng diện tích 21.590 m². Danh sách 24 thửa đất, loại đất và diện tích từng thửa của ông Trương Văn Bi được thể hiện tại trang 27, 28 của Sổ địa chính lập năm 1999, phù hợp với nội dung tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 14/12/1998 của ông Trương Văn Bi. Trong đó có thửa đất số 15, tờ bản đồ địa chính số 81, diện tích 2.874 m², mục đích sử dụng ký hiệu V (vườn).

Kết quả khai thác tài liệu lưu trữ tại Trung tâm Lưu trữ tỉnh cho thấy, ngày 10/5/1999, UBND huyện Hữu Lũng ban hành Quyết định số 197/QĐ-UB về việc cấp Giấy CNQSD đất nông nghiệp cho các hộ đủ điều kiện theo đề nghị của UBND xã Hồ Sơn, với tổng số 666 hộ được cấp (từ số 01 đến số 666).

Mặc dù hồ sơ lưu trữ không còn lưu danh sách chi tiết các hộ được cấp Giấy CNQSD đất theo Quyết định số 197/QĐ-UB, cũng như không còn lưu bản gốc Giấy CNQSD đất số phát hành N 830833 đã cấp cho ông Trương Văn Bi; tuy nhiên, Sổ cấp Giấy CNQSD đất lập năm 1999 thể hiện có 666 hộ được cấp giấy theo cùng Quyết định số 197 ngày 10/5/1999, phù hợp với nội dung Quyết định số 197/QĐ-UB của UBND huyện Hữu Lũng.

Ngoài ông Trương Văn Bi (số thứ tự 437), trong Sổ cấp Giấy CNQSD đất còn ghi nhận nhiều hộ khác cũng được cấp Giấy CNQSD đất theo Quyết định số 197/QĐ-UB (như các hộ: ông Hứa Văn Quân, ông Lăng Văn Đống, ông Hoàng Văn Khằn, bà Luân Thị Pế, ông Lăng Văn Sáng, ông Đàm Văn Thanh, ông Hoàng Văn Nụ, ông Linh Văn Đoóng, ông Trịnh Gia Tuân...). Các hộ này đã nộp lại bản gốc Giấy CNQSD đất khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án; thông tin trên các Giấy CNQSD đất phù hợp với dữ liệu thể hiện trong Sổ cấp Giấy CNQSD đất năm 1999.

Từ kết quả kiểm tra, đối chiếu hồ sơ, tài liệu nêu trên, có đủ cơ sở xác định ông Trương Văn Bi đã được cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích 2.874 m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ địa chính số 81, với mục đích sử dụng là đất vườn.

Căn cứ Khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc xác định loại đất[1], diện tích 2.279,12m² đất thuộc thửa đất số 15, Tờ bản đồ địa chính số 81 (thuộc một phần thửa đất số 53, Mảnh trích đo số TĐ34) đã được cấp Giấy CNQSD đất, do đó việc bồi thường, hỗ trợ về đất theo loại đất đã được cấp Giấy CNQSD đất là có căn cứ.

Căn cứ Điều 2, Điều 3 Pháp lệnh số 69-LCT/HĐNN8 ngày 10/8/1992 của Hội đồng nhà nước[2]; Khoản 6 Điều 7 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

---

[1] "*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;…*".

[2] "*Điều 2. Tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình là đối tượng nộp thuế đất quy định tại Pháp lệnh này. Trong trường hợp còn có sự tranh chấp hoặc chưa xác định được quyền sử dụng đất, thì tổ chức, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất là đối tượng nộp thuế đất…*"; *Điều 3. Không thu thuế đất đối với:1- Đất sử dụng vì lợi ích công cộng, phúc lợi xã hội hoặc từ thiện không vì mục đích kinh doanh; 2- Đất*

ngày 17/6/2010[3]; Điều 2 Thông tư số 45/2011/TT-BTNMT ngày 26/12/2011 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, lấn, chiếm, chưa sử dụng theo đúng quy định để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp[4]; diện tích 2.279,12m^2 đất thuộc thửa số 15, Tờ bản đồ địa chính số 81 (thuộc một phần thửa đất số 53, Mảnh trích đo số TĐ34) đã được cấp Giấy CNQSD đất theo loại đất "Vườn" (đất nông nghiệp); hộ ông Thái sử dụng đất để xây dựng công trình, do đó thuộc đối tượng nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo các quy định trên; thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất chỉ là căn cứ để xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, không phải là căn cứ để xác định lại loại đất.

Tại Bản "luận cứ trình bày" đề ngày 09/01/2026 và ngày 26/01/2026 do người đại diện theo uỷ quyền của người khiếu nại[5] đã xác nhận việc năm 1999, UBND huyện Hữu Lũng "đã cấp Giấy CNQSD đất lần đầu cho toàn bộ các hộ dân trên địa bàn thôn Phố Vị, xã Hồ Sơn vào ngày 10/05/1999" nhưng cho rằng hộ ông Bi chưa được nhận Giấy CNQSD đất do ông Bi đã "*đề nghị tách Giấy chứng nhận cho hai con trai là ông Trương Văn Thông và ông Trương Văn Khải*"; công dân cho rằng: "*Sau khi tiến hành đo đạc lại phần diện tích để tách thửa, cơ quan chuyên môn phát hiện có sự chênh lệch giữa diện tích của các thửa đất so với kết quả đo đạc trước đây do vậy đã tiến hành đo đạc xác định lại diện tích các thửa đất và tiến hành hủy bỏ giấy chứng nhận số N830833 đã cấp có danh sách tên chủ sử dụng là ông Trương Văn Bi*"; tuy nhiên, người khiếu nại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh Giấy CNQSD đất số N830833 đã bị hủy bỏ.

Tại Bản "Luận cứ trình bày", người được ông Trương Văn Thái ủy quyền

---

chuyên dùng vào việc thờ cúng của các tôn giáo, các tổ chức không vì mục đích kinh doanh hoặc để ở."

[3] "*Điều 7. Thuế suất....6. Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định áp dụng mức thuế suất 0,15%. Trường hợp đất của dự án đầu tư phân kỳ theo đăng ký của nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không coi là đất chưa sử dụng và áp dụng mức thuế suất 0,03%*".

[4] , quy định: "*Điều 2. Đất sử dụng không đúng mục đích; đất lấn, chiếm; đất chưa sử dụng theo đúng quy định. 1. Đất sử dụng không đúng mục đích quy định tại khoản 6 Điều 7 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được xác định như sau: 1.1. Đất sử dụng không đúng mục đích là đất đang sử dụng vào mục đích thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (dưới đây gọi là mục đích chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) nhưng không đúng với mục đích sử dụng đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (dưới đây gọi là giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất), kể cả các trường hợp sau đây: a) Trường hợp đang sử dụng vào một mục đích, nhưng trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ghi sử dụng vào nhiều mục đích; b) Trường hợp đang sử dụng vào nhiều mục đích, nhưng trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ghi sử dụng vào một mục đích (trừ trường hợp đất ở của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng kết hợp với mục đích khác); c) Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ghi sử dụng vào nhiều mục đích và thực tế đang sử dụng vào nhiều mục đích, nhưng một trong các mục đích đang sử dụng không đúng với mục đích ghi trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất. 1.2. Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ghi sử dụng vào mục đích chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nhưng hiện đang sử dụng vào mục đích khác không phải là mục đích chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thì cũng được xác định là đất sử dụng không đúng mục đích…*".

[5] Bà Triệu Thuý Hường được ông Trương Văn Thái uỷ quyền tại Hợp đồng uỷ quyền ngày 11/12/2025

khiếu nại cho rằng ông Trương Văn Khải và ông Trương Văn Thông được bố mẹ (ông Trương Văn Bi, bà Tắm) "chia đất bằng miệng và đã làm nhà ra ở riêng từ năm 1990"; đồng thời xác định ông Khải, ông Thông không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, trường hợp ông Khải, ông Thông không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì không thuộc đối tượng được xem xét cấp Giấy CNQSD đất theo diện có giấy tờ.

Việc được cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích đất nêu trên chỉ có thể thực hiện trong trường hợp ông Trương Văn Bi đã được cấp Giấy CNQSD đất và thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Khải, ông Thông theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

Đối chiếu với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP[6], ông Bi đủ điều kiện để được cấp Giấy CNQSD đất (ông Bi có tên trong sổ địa chính và không có tranh chấp quyền sử dụng đất). Quá trình rà soát cho thấy, ông Bi đã được cấp Giấy CNQSD đất số N 830833 ngày 10/5/1999 đối với 24 thửa đất; sau đó cùng ngày 05/9/2000 ông Khải đã được cấp Giấy CNQSD đất số Q 871723 đối với 05 thửa đất (số 50, số 42, số 104 cùng thuộc Tờ bản đồ địa chính số 58 và thửa đất số 08, số 22 cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số 81) là các thửa đất thuộc 24 thửa đất đã được cấp Giấy CNQSD đất số N 830833 ngày 10/5/1999 cho ông Bi; ông Thông đã được cấp Giấy CNQSD đất số Q 871724 đối với 06 thửa đất (số 177, Tờ bản đồ địa chính số 72; thửa số 44, Tờ bản đồ địa chính số 58; thửa số 110, Tờ bản đồ địa chính số 65 và các thửa đất số 11, số 12b, số 27 cùng thuộc Tờ bản đồ địa chính số 81) là các thửa đất thuộc 24 thửa đất đã được cấp Giấy CNQSD đất số N 830833 ngày 10/5/1999 cho ông Bi.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, ông Trương Văn Bi đã được cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích là 2.874m^2 đất thuộc thửa đất số 15, Tờ bản

---

[6] "*Điều 3. Giấy tờ để thực hiện quyền của người sử dụng đất. 1. Người sử dụng đất khi thực hiện các quyền của mình phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng cục Quản lý ruộng đất trước đây hoặc Tổng cục Địa chính phát hành. 2. Người đang sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định sau đây thì làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện các quyền theo quy định của Nghị định này: a) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Những giấy tờ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cấp trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai trong từng thời kỳ của Nhà nước Việt Nam Dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao đất, thuê đất vẫn liên tục sử dụng đất từ đó đến nay; c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ địa chính mà không có tranh chấp; d) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất ở mà người đó vẫn sử dụng đất liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp; đ) Giấy tờ về thừa kế nhà đất; tặng, cho nhà đất được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận và đất đó không có tranh chấp; e) Bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật; g) Giấy tờ giao nhà tình nghĩa; h) Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra là đất đó không có tranh chấp và được ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận kết quả thẩm tra của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn*".

đồ địa chính số 81, loại đất "Vườn".

Căn cứ Điểm III.4, Mục III, Phần II Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính, hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy định về Đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có biến động[7]; sau khi ông Bi tặng, cho quyền sử dụng đất cho ông Khải, ông Thông (ông Khải, ông Thông đã được cấp Giấy CNQSD đất cùng ngày 05/9/2000), Giấy CNQSD đất số N 830833 ngày 10/5/1999 đã cấp cho ông Bi thuộc trường hợp phải thực hiện chứng nhận biến động đất đai trên Giấy CNQSD đất đã cấp, không thuộc trường hợp phải thu hồi, hủy bỏ Giấy CNQSD đất đã cấp; ngoài ra, do không có tài liệu, chứng cứ thể hiện Giấy CNQSD đất số N 830833 đã bị thu hồi, hủy bỏ, do đó Giấy CNQSD đất số N 830833 ngày 10/5/1999 vẫn có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Tại Bản "Luận cứ trình bày", người được ông Thái uỷ quyền khiếu nại cho rằng "*Việc không tìm thấy GCNQSDĐ số N 830833, mất hồ sơ gốc đồng nghĩa với việc Giấy chứng nhận này đã bị hủy bỏ hoặc bị thu hồi vì nhiều lý do. Do vậy không thể coi GCNQSDĐ số N830833 vẫn đang còn hiệu lực và còn nguyên giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận đó*", **là không có cơ sở.**

Như vậy, việc ông Thái khiếu nại, yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất ở tại nông thôn đối với diện tích 400m^2 đất thuộc thửa đất số 53, Mảnh trích đo số TĐ34, **là khiếu nại sai.**

Việc người khiếu nại cho rằng, thửa đất số 53, Mảnh trích đo số TĐ34, tổng diện tích 2.968,7m^2 có 2.279,12m^2 thuộc một phần thửa đất số 15, Tờ bản đồ địa chính số 81 xã Hồ Sơn đo vẽ năm 1996, tổng diện tích 2.874m^2, chưa được cấp Giấy CNQSD đất; ông Thái được bố mẹ tặng cho (không có giấy tờ tặng cho) và đã sử dụng ổn định vào mục đích đất ở từ năm 2000, không có tranh chấp đến nay do đó phải được bồi thường, hỗ trợ 400m^2 đất theo loại đất ở tại nông thôn, **là không có cơ sở.**

2. Về nội dung khiếu nại, yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ các công trình, vật kiến trúc đã được xây dựng trên thửa đất số 53, Mảnh trích đo số TĐ34, gồm 01 nhà hai tầng, nhà vệ sinh, nhà tắm, mái tôn, sân lát gạch đỏ, 01 bể phốt

---

[7] "*III.4. Tuỳ theo nội dung và mức độ biến động đất đai chủ sử dụng đất có thể được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mới hoặc chỉ cập nhật những biến động vào giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp. 1. Chứng nhận biến động đất đai trên giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp trong các trường hợp: + Thay đổi mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, hình thể thửa đất mà không thay đổi quyền sử dụng, + Chuyển đổi quyền sử dụng đất (chứng nhận biến động đất đai được ghi vào giấy chứng nhận QSDĐ của mỗi bên chuyển đổi), + Chuyển nhượng, chia tách, cho tặng quyền sử dụng đất (chứng nhận biến động đất đai được ghi vào giấy chứng nhận QSDĐ của người chuyển quyền); + Đăng ký thế chấp, giải trừ thế chấp quyền sử dụng đất. 2. Cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp: + Được Nhà nước giao hoặc thuê thêm đất mới, + Được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của Luật dân sự, + Được cho, tặng quyền sử dụng đất, + Chuyển nhượng quyền sử dụng đất (cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ cho người nhận chuyển nhượng phần diện tích mới nhận), + Khi có thay đổi về diện tích, hình thể do có đo đạc lập bản đồ địa chính chính quy theo toạ độ (cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ thay cho giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp trong điều kiện chưa đo đạc chính xác trước đây).*".

Tại buổi làm việc ngày 15/12/2025 với Thanh tra tỉnh, ông Thái cho biết: Căn nhà 2 tầng diện tích 200,7m² (cạnh nhà cũ đã xây dựng năm 2003) được xây dựng vào tháng 02 năm 2014; nhà tắm, nhà vệ sinh, 01 bể phốt được xây dựng cuối năm 2014; lợp mái tôn lợp xốp năm 2015; sân lát gạch đỏ được xây dựng năm 2019. Tuy nhiên, ông Thái không cung cấp được tài liệu chứng minh thời điểm xây dựng như trên.

Tại Báo cáo số 36/BC-UBND ngày 10/3/2025 của UBND xã Hồ Sơn về kết quả họp xét các công trình xây dựng của các hộ bị ảnh hưởng bởi Dự án, thể hiện: Khai thác bản đồ vệ tinh Google Earth Pro từ tháng 12/2016 trở về trước chưa có các công trình nhà ở 2 tầng mới, nhà tắm mới, bể phốt, nhà vệ sinh mới, bán mái lợp tôn, sân lát gạch đỏ; do đó kết luận các công trình: Nhà ở chính xây mới 02 tầng, nhà tắm mới, bể phốt, nhà vệ sinh mới, bán mái lợp tôn, sân lát gạch đỏ, được xây dựng sau tháng 12/2016.

Căn cứ Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất[8]; Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 của UBND tỉnh về việc hỗ trợ khác cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanhkết cấu hạ tầng Khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn (Giai đoạn 1, 2, 3) theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024[9]; các công trình, vật kiến trúc nêu trên được gia đình ông Trương Văn Thái xây dựng trên đất nông nghiệp, là hành vi sử dụng đất không đúng mục đích theo quy định của pháp luật về đất đai; đồng thời, các tài sản này được tạo lập không phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, các công trình, vật kiến trúc này không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2024. Mặt khác, các công trình được xây dựng sau ngày 01/7/2014 nên không đủ điều kiện được xem xét hỗ trợ theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 của UBND tỉnh.

Tại Bản "Luận cứ trình bày", người được ông Trương Văn Thái ủy quyền khiếu nại cho rằng UBND xã không xuất trình được tài liệu chứng minh thời điểm xây dựng công trình; việc kết luận công trình xây dựng sau năm 2016 chỉ dựa trên ảnh vệ tinh nên không có giá trị pháp lý.

Qua xem xét, thấy rằng:

---

[8] "*2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập trong thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật này*".

[9] "*4. Trường hợp xây dựng nhà, nhà ở, công trình, vật kiến trúc trái phép trên đất nông nghiệp, đất công không trực tiếp phục vụ mục đích sản xuất nông nghiệp từ trước ngày 01/7/2004 và trước ngày 01/7/2014 mà không có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính hoặc Quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả của cấp có thẩm quyền theo quy định hỗ trợ, cụ thể: a) Hỗ trợ bằng 80% giá trị đơn giá bồi thường nhà, nhà ở, công trình, vật kiến trúc tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với các trường hợp xây dựng nhà, nhà ở, công trình, vật kiến trúc trái phép trên đất nông nghiệp từ trước ngày 01/7/2004. b) Hỗ trợ bằng 50% giá trị đơn giá bồi thường nhà, nhà ở, công trình, vật kiến trúc tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với các trường hợp xây dựng nhà, nhà ở, công trình, vật kiến trúc trái phép trên đất nông nghiệp từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014*.".

Việc UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 về hỗ trợ khác cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản khi Nhà nước thu hồi đất là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 2159/QĐ-UBND, việc xác định thời điểm xây dựng công trình được thực hiện trên cơ sở tổng hợp các tài liệu, chứng cứ có liên quan, bao gồm: hồ sơ quản lý đất đai, xác minh thực tế, ý kiến của người biết việc và các dữ liệu kỹ thuật (trong đó có hình ảnh vệ tinh). Do đó, việc sử dụng ảnh vệ tinh làm một trong các căn cứ xác minh thời điểm xây dựng công trình là phù hợp quy định.

Mặt khác, ông Trương Văn Thái không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh các công trình, vật kiến trúc được xây dựng trước ngày 01/7/2014 để đủ điều kiện được xem xét hỗ trợ theo quy định.

Như vậy, không có cơ sở để xác định các công trình, vật kiến trúc nêu trên đủ điều kiện được hỗ trợ theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 2159/QĐ-UBND.

Do đó, việc ông Trương Văn Thái khiếu nại yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ đối với các công trình, vật kiến trúc xây dựng trên thửa đất số 53, Mảnh trích đo số TĐ34 (gồm: nhà hai tầng, nhà vệ sinh, nhà tắm, mái tôn, sân lát gạch đỏ, bể phốt) là không có cơ sở.

Đồng thời, việc ông cho rằng các công trình này được xây dựng trên diện tích 400 m² đất ở tại nông thôn để làm căn cứ yêu cầu bồi thường, hỗ trợ là không phù hợp, do diện tích đất nêu trên không được xác định là đất ở theo quy định pháp luật.

IV. Kết quả đối thoại

Tại buổi đối thoại ngày 05/3/2026, sau khi Chánh Thanh tra tỉnh thông báo kết quả xác minh nội dung khiếu nại và các cơ quan, đơn vị liên quan giải thích, làm rõ các nội dung có liên quan, ông Trương Văn Thái không đồng ý với kết quả xác minh; tuy nhiên, không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới ngoài các tài liệu đã cung cấp trong quá trình giải quyết khiếu nại.

V. Kết luận

Nội dung khiếu nại của ông Trương Văn Thái về việc yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất ở tại nông thôn đối với diện tích 400 m² thuộc thửa đất số 53, Mảnh trích đo số TĐ34; đồng thời yêu cầu bồi thường, hỗ trợ đối với các công trình, vật kiến trúc (gồm: nhà hai tầng, nhà vệ sinh, nhà tắm, mái tôn, sân lát gạch đỏ, bể phốt) là không có cơ sở.

Các căn cứ, lập luận do ông Trương Văn Thái đưa ra không đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 802/QĐ-UBND ngày 14/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Hữu Lũng về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Trương Văn Thái, trú tại thôn Phú Vị, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Yêu cầu ông Trương Văn Thái chấp hành Quyết định số 802/QĐ-UBND ngày 14/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Hữu Lũng.

Điều 2. Trường hợp không đồng ý với Quyết định này, ông Trương Văn Thái có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Chủ tịch UBND xã Hữu Lũng, ông Trương Văn Thái và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- BT, PBT Tỉnh ủy (B/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (B/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh Lạng Sơn;
- Các VP: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Thanh tra tỉnh; Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Hữu Lũng;
- C, PCVP UBND tỉnh; BTCD tỉnh;
- Lưu: VT, Hs(TTT).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đinh Hữu Học