

Số: 145/QĐ-UBND

Đồng Đăng, ngày 08 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên,
địa chỉ tại thôn Bản Liếp, xã Đồng Đăng, tỉnh Lạng Sơn (Lần đầu)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐỒNG ĐĂNG

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 của Luật Khiếu nại;

Xét đơn khiếu nại ghi ngày 05/01/2026 của ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên, địa chỉ tại thôn Bản Liếp, xã Đồng Đăng, tỉnh Lạng Sơn,

Theo Báo cáo số 153/BC-KT ngày 03/02/2026 của Phòng Kinh tế xã về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên, địa chỉ tại thôn Bản Liếp, xã Đồng Đăng, tỉnh Lạng Sơn với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Đơn khiếu nại đề ngày 05/01/2026 của ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên có nội dung: Khiếu nại Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án tuyến cao tốc Cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ), ông Đàm Văn Tuyên, hộ ông Đàm Viết Cun và bà Nguyễn Thị Sinh số thứ tự 16; Quyết định số 840/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ); Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng Dự án tuyến cao tốc Cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ).

Căn cứ để khiếu nại:

- Quyết định số 752/QĐ-UBND xác định loại đất để tính bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp (thửa đất số 184, tờ trích đo số 03), diện tích 4.373,8 m² ghi tại Quyết định số 752/QĐ-UBND là đất rừng sản xuất và ban hành Quyết định thu hồi đất số 841/QĐ-UBND là đất rừng sản xuất là chưa đảm bảo.

- Quyết định số 752/QĐ-UBND xác định loại đất để tính bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp (thửa đất số 202, tờ trích đo số 03), diện tích 4.684,0 m² ghi tại Quyết định số 752/QĐ-UBND là đất rừng sản xuất là chưa đảm bảo và ban hành Quyết định thu hồi đất số 841/QĐ-UBND là đất rừng sản xuất là chưa đảm bảo.

- Các thửa đất được ban hành tại Quyết định số 840/QĐ-UBND không đúng chủ sử dụng đất theo hiện trạng do đó chưa đảm bảo.

Người khiếu nại yêu cầu:

Ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên yêu cầu Chủ tịch UBND xã các nội dung sau:

- Tính bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 (thửa đất số 184, tờ trích đo số 3), với diện tích bồi thường, hỗ trợ là 4.373,8 m² theo hiện trạng và tại biên bản kiểm đếm là đất trồng cây lâu năm (CLN).

- Tính bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 (thửa đất số 202, tờ trích đo số 3), với diện tích bồi thường, hỗ trợ 4.684,0 m² theo hiện trạng và tại biên bản kiểm đếm là đất trồng cây lâu năm (CLN).

- Phương án bồi thường và Quyết định thu hồi đất đứng tên ông Đàm Văn Tuyên vì gia đình đã phân chia thừa kết nội bộ trong gia đình số đất trên cho ông Đàm Văn Tuyên quản lý và sử dụng từ thời điểm năm 2012 đến nay.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Kết quả thu thập hồ sơ liên quan đến các nội dung yêu cầu của người khiếu nại

Căn cứ kết quả tuyên truyền, đối thoại ngày 17/01/2026 giữa UBND xã Đồng Đăng với ông Cun, ông Tuyên liên quan đến dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT. Tại mục 6 Biên bản thống nhất các nội dung như sau:

- Đối với 30 thửa đất lúa bị ảnh hưởng dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đàm Văn Cun, bao gồm các thửa 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 57, 58, 59, 60, 65, 66, tờ bản đồ số 9 xã Phú Xá cũ: Giữ nguyên theo phương án bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt tại Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng. **Ông Tuyên nhất trí để ông Cun đứng tên phương án bồi thường, hỗ trợ; nhất trí cho ông Cun nhận tiền bồi thường, hỗ trợ** và nhất trí bàn giao mặt bằng. Cùng ngày 17/01/2026, Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Cao Lộc đã thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông Cun theo quy định. Ông Cun đã nhận tiền.

- Đối với phần diện tích của 02 thửa đất số 184, tờ bản đồ số 01 và thửa số 50, tờ bản đồ số 9 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: **Ông Tuyên nhất trí nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và nhất trí bàn giao mặt bằng** để thực hiện dự án đối với 02 thửa đất nêu trên. Cùng ngày 17/01/2026, Chi nhánh Phát

triển quỹ đất khu vực Cao Lộc đã thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông Tuyên theo quy định. Ông Tuyên đã nhận tiền.

- Đối với phần đất ở có diện tích 55,6 m²: **Ông Tuyên nhất trí bàn giao mặt bằng đối với phần diện tích đất này, nhất trí với phương án không nhận tiền bồi thường về đất.** Cùng ngày 17/01/2026, Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Cao Lộc đã thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông Tuyên theo quy định. Ông Tuyên đã nhận tiền.

Như vậy: Qua xem xét kết quả nội dung làm việc đối thoại với ông Cun và ông Tuyên cho thấy:

- Đối với 30 thửa đất lúa có thông tin nêu trên (trừ thửa đất số 89, 202, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01) được thu hồi đất tại Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ). Ông Cun, ông Tuyên nhất trí giữ nguyên theo phương án bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt tại Quyết định số 752/QĐ-UBND. Đồng thời, Ông Cun đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đối với 30 thửa đất này theo quy định.

- Đối với 02 thửa đất số 184, tờ bản đồ số 01 và thửa số 50, tờ bản đồ số 9 được thu hồi đất tại Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ). Ông Tuyên nhất trí nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích thuộc 02 thửa đất này theo quy định.

2. Kết quả làm việc với người khiếu nại

Trên cơ sở xem xét kết quả làm việc với ông Cun, ông Tuyên ngày 17/01/2026; ngày 23/01/2026, Tổ xác minh tiến hành làm việc với người khiếu nại là ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên để xác minh nội dung khiếu nại. Tại buổi làm việc, ông Cun và ông Tuyên thống nhất chỉ có 02 nội dung yêu cầu khiếu nại như sau:

- Yêu cầu Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng tính bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp (thửa đất số 184, tờ trích đo số 03), diện tích 4.373,8 m² ghi tại Quyết định số 752/QĐ-UBND là đất trồng cây lâu năm.

- Yêu cầu Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng tính bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp (thửa đất số 202, tờ trích đo số 03), diện tích 4.684,0 m² ghi tại Quyết định số 752/QĐ-UBND là đất trồng cây lâu năm.

3. Diễn biến quá trình phát sinh vụ việc và kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền

Dự án Tuyến cao tốc Cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT được HĐND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 41/NQ-HĐND ngày 30/12/2022 và được điều chỉnh tại Nghị quyết số 58/NQ-HĐND ngày

19/12/2023 của HĐND tỉnh Lạng Sơn. Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt dự án tại Quyết định số 2014/QĐ-UBND ngày 04/12/2023, phê duyệt điều chỉnh dự án tại Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 17/01/2024, Quyết định số 427/QĐ-UBND ngày 06/3/2024 và Quyết định số 2780/QĐ-UBND ngày 24/12/2025.

UBND huyện Cao Lộc trước đây đã ban hành các văn bản để tổ chức triển khai thực hiện dự án: Kế hoạch số 184/KH-UBND ngày 25/4/2024 về điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thu hồi đất để giải phóng mặt bằng dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT theo khoản 1 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013; Kế hoạch số 80/KH-UBND ngày 03/3/2025 về việc thu hồi đất để giải phóng mặt bằng dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT theo Điều 87 Luật Đất đai năm 2024; UBND xã Đồng Đăng đã ban hành Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 11/7/2025 về thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT.

Ngày 06/6/2024, UBND huyện Cao Lộc trước đây ban hành Quyết định số 1783/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 “*Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT trên địa bàn huyện Cao Lộc*”.

Ngày 16/5/2025, UBND huyện Cao Lộc trước đây ban hành Thông báo số 220/TB-UBND về việc thu hồi đất thực hiện dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT đối với hộ ông Đàm Viết Cun và bà Nguyễn Thị Sinh, thông báo dự kiến thu hồi 32 thửa đất của hộ ông Đàm Viết Cun và bà Nguyễn Thị Sinh đang sử dụng với tổng diện tích 12.356,7 m², địa chỉ các thửa đất tại thôn Bản Liếp, xã Phú Xá, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn (nay là thôn Bản Liếp, xã Đồng Đăng, tỉnh Lạng Sơn), trong đó có thửa đất số 89, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 (thửa đất số 184, tờ trích đo số 03) và thửa đất số 202, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 (thửa đất số 202, tờ trích đo số 03), cụ thể như sau:

STT	Trích đo địa chính			Bản đồ địa chính			Diện tích dự kiến thu hồi (m ²)
	Số thửa	Số tờ	Loại đất	Số thửa	Số tờ	Loại đất	
1	184	3	CLN	89	1LN	RSN	4.373,8
2	202	3	RSX	202	1LN	RSK	4.684,0

Thông báo số 220/TB-UBND được giao cho hộ ông Đàm Viết Cun ngày 17/5/2025 (ông Đàm Viết Cun ký biên bản giao nhận); niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã Phú Xá cũ, nhà văn hóa thôn Bản Liếp, xã Phú Xá cũ từ ngày 16/5/2025 và thông báo trên Trang thông tin điện tử xã Đồng Đăng từ ngày 15/7/2025.

Ngày 22/5/2025, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Cao Lộc, UBND xã Phú Xá cũ cùng hộ ông Đàm Viết Cun tiến hành thống kê, kiểm đếm khối lượng bồi thường, hỗ trợ về đất đai, nhà cửa vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên các thửa đất bị thu hồi, Biên bản thể hiện:

- Trên thửa đất số 89, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 (thửa đất số 184, tờ trích đo số 03), tổng diện tích 14.353,5 m², loại đất ghi trên bản đồ địa chính là đất rừng sản xuất (RSN); loại đất theo hiện trạng sử dụng là đất trồng cây lâu năm (CLN) có: Na $d=3-5cm$: 150 cây; Hồng $d=2-3cm$: 220 cây; Nhãn $d=25-30cm$: 30 cây; Hồi $d=16-19cm$: 8 cây; Chuối tây đang có quả: 20 cây; Chuối tây trồng > 1 năm chưa có quả: 150 cây; Mận $d=6-9cm$: 82 cây; Ổi $d=11-14cm$: 20 cây; Hồng $d=11-14cm$: 75 cây; Vải thiều $d=21-25cm$: 67 cây; Lê $d=21-24cm$: 25 cây; Mơ $d=16-20cm$: 12 cây; Bò quân $d<20cm$: 3 cây; Trám $d>30cm$: 3 cây; Bưởi $d=3-5cm$: 1 cây; Mít $d=3-5cm$: 4 cây; Chuối đang ra quả: 22 cây; Chanh $d=3-5cm$: 1 cây; Ổi $d=11-14cm$: 15 cây; Mận $d=11-14cm$: 40 cây; Mận $d=6-9cm$: 120 cây.

- Trên thửa đất số 202, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 (thửa đất số 202, tờ trích đo số 03) tổng diện tích 5.022,6 m², loại đất ghi trên bản đồ địa chính là đất rừng sản xuất (RSK); loại đất theo hiện trạng sử dụng là đất trồng cây lâu năm (CLN) có các cây: Hồng $d=11-14cm$: 40 cây; Ổi $d=6-9cm$: 65 cây; Chuối tây đang có quả: 50 cây; Hồi $d=11-14cm$: 13 cây; Cam $d=3-5cm$: 230 cây; Nhãn $d=2-3cm$: 9 cây.

Biên bản do ông Đàm Văn Tuyên đại diện hộ gia đình ký bản kiểm đếm.

Căn cứ khoản 5 mục IV phần II phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai. Ngày 10/9/2025, Chi nhánh phát triển quỹ đất khu vực Cao Lộc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với UBND xã Đồng Đăng thực hiện niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư từ ngày 10/9/2025 đến ngày 10/10/2025 tại trụ sở UBND xã Đồng Đăng, nhà văn thôn Thâm Mò, thôn Bản Liếp và giao trực tiếp phương án bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng, trong đó có hộ ông Đàm Văn Cun (đại diện là ông Đàm Văn Tuyên ký nhận).

Ngày 10/10/2025, Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Cao Lộc ban hành Kế hoạch số 337/KH-CNPTQĐ về việc lấy ý kiến và đối thoại về phương án bồi thường, hỗ trợ dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ), phối hợp với UBND xã Đồng Đăng tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi ngày 14/10/2025 để tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Cao Lộc đã hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để trình thẩm định, phê duyệt tại Tờ trình số 380/TTr-CNPTQĐKV ngày 23/10/2025. Phòng Kinh tế xã Đồng Đăng có Báo cáo thẩm định số 506/BC-KT ngày 10/11/2025 và ban hành Tờ trình số 507/TTr-KT ngày 10/11/2025 trình Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án. Ngày 11/11/2025, Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng đã ban hành Quyết định số 752/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối các hộ gia đình, cá nhân ảnh hưởng dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ), theo đó, hộ ông Đàm Viết Cun và bà

Nguyễn Thị Sinh được bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền là 867.602.400 đồng (*bồi thường về đất 212.059.800 đồng đối với 32 thửa đất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm 655.542.600 đồng*). Trong đó, riêng đối với 02 thửa:

- Thửa đất số 89, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 (thửa đất số 184, tờ trích đo số 03): Tổng số tiền bồi thường về đất 26.242.800 đồng.

- Thửa đất số 202, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 (thửa đất số 202, tờ trích đo số 03): Tổng số tiền bồi thường về đất 28.104.000 đồng.

Chi nhánh Phát triển Quỹ đất khu vực Cao Lộc đã phối hợp với UBND xã Đồng Đăng phổ biến, niêm yết công khai Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 tại trụ sở UBND xã và nhà văn hoá thôn Bản Liếp; gửi phương án bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt đến từng người có đất thu hồi và thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng theo quy định tại khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024, trong đó có ông Đàm Viết Cun ký giao nhận Quyết định số 752/QĐ-UBND.

Ngày 24/11/2025, Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng đã ban hành Quyết định số 841/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với 32 thửa đất của các hộ ông Đàm Viết Cun và bà Nguyễn Thị Sinh.

Hộ ông Đàm Viết Cun đã nhận được Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án, tuy nhiên chưa nhất trí nhận tiền bồi thường, hỗ trợ do không đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ về đất.

Thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024, ngày 26/11/2025 UBND xã Đồng Đăng đã chủ trì, phối hợp với Ủy ban MTTQ Việt Nam xã, Chi nhánh phát triển quỹ đất khu vực Cao Lộc tổ chức tuyên truyền, vận động, thuyết phục hộ Cun đồng thuận thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt (*theo Kế hoạch số 504/KH-CNPTQĐ ngày 25/11/2025 của Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Cao Lộc*). Tuy nhiên, tại buổi làm việc ngày 26/11/2025 hộ gia đình ông Cun vắng mặt, không đến tham dự, không nhận tiền, không đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ về đất đã được phê duyệt, không nhất trí bàn giao mặt bằng.

Ngày 26/11/2025, Chi nhánh Phát triển Quỹ đất khu vực Cao Lộc đã giao Quyết định số 841/QĐ-UBND cho hộ ông Cun. Hộ ông Cun đã nhận được Quyết định thu hồi đất theo quy định.

Thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024, ngày 05/12/2025, UBND xã Đồng Đăng tiếp tục chủ trì, phối hợp với Ủy ban MTTQ Việt Nam xã, Chi nhánh Phát triển Quỹ đất khu vực Cao Lộc tổ chức tuyên truyền, vận động, thuyết phục hộ ông Cun đồng thuận thực hiện quyết định thu hồi đất, bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án (*theo Kế hoạch số 546/KH-CNPTQĐ ngày 05/12/2025 của Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Cao Lộc*). Tuy nhiên, hộ ông Cun không nhận tiền, không đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ về đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của Chủ tịch

UBND xã Đồng Đăng, không đồng thuận Quyết định thu hồi đất, không nhất trí bàn giao mặt bằng với lý do không nhất trí phương án tính bồi thường, hỗ trợ loại đất rừng sản xuất đối với 02 thửa đất số 89, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 (thửa đất số 184, tờ trích đo số 03) và thửa đất số 202, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 (thửa đất số 202, tờ trích đo số 03) đã thu hồi, đề nghị các cơ quan chức năng tính bồi thường, hỗ trợ theo loại đất trồng cây lâu năm (*theo Biên bản làm việc ngày 05/12/2025*). Tiền bồi thường hỗ trợ đối với 02 thửa đất này đã được Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Cao Lộc chuyển kinh phí bồi thường, hỗ trợ của các hộ vào tài khoản ngân hàng theo quy định tại khoản 4 Điều 94 Luật Đất đai 2024.

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, ông Đàm Văn Tuyên, ông Đàm Viết Cun có 02 đơn, gồm: 01 đơn kiến nghị đề ngày 05/01/2025 gửi UBND xã Đồng Đăng và 01 đơn khiếu nại đề ngày 05/01/2026 gửi Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng, cụ thể:

- Đối với đơn kiến nghị đề ngày 05/01/2025 gửi UBND xã Đồng Đăng liên quan đến đề nghị UBND xã Đồng Đăng thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tại các thửa đất số 89 tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp có tổng diện tích 53.977,0 m², mục đích sử dụng đất RSX được UBND huyện Cao Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đàm Viết Cun, bà Nguyễn Thị Sinh số phát hành BD 565589, vào sổ cấp giấy số CH00027, ngày cấp 10/12/2009 và thửa đất số 202 tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp có tổng diện tích 22.261,0 m², mục đích sử dụng đất RSX được UBND huyện Cao Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đàm Viết Cun, bà Nguyễn Thị Sinh số phát hành BD 565590, vào sổ cấp giấy số CH00028, ngày cấp 10/12/2009. Đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận do cấp không đúng mục đích sử dụng đất.

Ngày 27/01/2026, UBND xã Đồng Đăng đã ban hành Quyết định số 112/QĐ-UBND về việc thu hồi 02 Giấy chứng nhận nêu trên với lý do 02 Giấy chứng nhận đã cấp không đủ điều kiện được cấp theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024. Đối với nội dung ông Đàm Viết Cun, Đàm Văn Tuyên kiến nghị tại đơn kiến nghị đề ngày 05/01/2026 về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với 02 thửa đất trên với lý do 02 Giấy chứng nhận đã cấp không đúng mục đích sử dụng đất là không có cơ sở.

Đồng thời, qua kiểm tra hồ sơ liên quan 02 thửa đất số 202, 89, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 xã Phú Xá cũ cho thấy: 02 thửa đất trên bị ảnh hưởng dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT, Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng ban hành Quyết định 841/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ). Diện tích thu hồi thửa đất số 202 là 4.684,0 m², diện tích thu hồi thửa đất số 89 là 4.373,8 m².

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 151 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 151. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

2. Các tài sản gắn liền với đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp sau đây:

c) Tài sản gắn liền với đất đã có thông báo hoặc quyết định giải tỏa hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có các thông báo, quyết định này mà không thực hiện”

Như vậy, qua kết quả kiểm tra hiện trạng 02 thửa đất trên nêu tại mục 3 cho thấy: Trên 02 thửa đất này có một số tài sản trên đất là cây cối do đó thuộc trường hợp thửa đất có tài sản gắn liền với đất đã có Quyết định thu hồi đất của Chủ tịch UBND xã, hiện tại dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT đang tiếp tục được triển khai thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật. Do đó, trường hợp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD 565589, vào sổ cấp giấy số CH00027, ngày cấp 10/12/2009 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 xã Phú Xá cũ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số BD 565590, vào sổ cấp giấy số CH00028, ngày cấp 10/12/2009 đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 xã Phú Xá cũ cho hộ ông Đàm Viết Cun và bà Nguyễn Thị Sinh, sau khi Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật sẽ chưa giao trách nhiệm cho cơ quan chuyên môn hướng dẫn hộ ông Đàm Viết Cun cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 202, 89, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 xã Phú Xá cũ theo quy định của Luật Đất đai. Sau khi thực hiện xong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án trên, sẽ tiếp tục hướng dẫn hộ ông Đàm Viết Cun kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích còn lại của 02 thửa đất sau thu hồi theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/01/2026, Phòng Kinh tế bàn giao Quyết định số 112/QĐ-UBND cho hộ ông Cun; hộ ông Cun đã nhận Quyết định số 112/QĐ-UBND và bàn giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Phòng Kinh tế xã Đồng Đăng để xử lý theo quy định pháp luật. Đồng thời, cùng ngày hộ ông Cun đã có đơn đề ngày 28/01/2026 về việc xin rút đơn kiến nghị đề ngày 05/01/2026 gửi UBND xã Đồng Đăng. Trên cơ sở xem xét nội dung đơn, Phòng Kinh tế đã phối hợp với hộ ông Cun hoàn thiện các thủ tục rút đơn cho người sử dụng đất theo quy định.

- Đơn khiếu nại đề ngày 05/01/2025 gửi UBND xã Đồng Đăng liên quan đến yêu cầu Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng tính bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp (thửa đất số 184, tờ trích đo số 03), diện tích 4.373,8 m² và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp (thửa đất số 202, tờ trích đo số 03), diện tích 4.684,0 m² ghi tại Quyết định số 752/QĐ-UBND là đất trồng cây lâu năm.

4. Kết quả kiểm tra, xác minh nội dung khiếu nại

4.1. Thông tin thửa đất và tính pháp lý thửa đất liên quan đến nội dung khiếu nại

Qua kiểm tra sổ địa chính, sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Phú Xá cũ đối với 02 thửa đất số 89, 202, tờ bản đồ lâm nghiệp số 01 xã Phú Xá cũ, tỷ lệ 1/10000, đo đạc năm 2008 và bản đồ địa chính xã Phú Xá cũ tỷ lệ 1/5000,

đo đạc năm 2001; sổ lâm bạ xã Phú Xá cũ năm 1994 cho thấy:

- Theo hồ sơ địa chính gồm tờ bản đồ số 3 tỷ lệ 1/5000, bảng thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng đất theo hiện trạng số hiệu mảnh bản đồ địa chính số 3 tỷ lệ 1/5000, sổ mục kê đất đai tờ bản đồ địa chính số 3 tỷ lệ 1/5000 xã Phú Xá lập năm 2001: Thửa đất số 37 tờ bản đồ địa chính số 3 tỷ lệ 1/5000 có tổng diện tích là 73.166,0 m² loại đất RTS (*thửa đất này theo bản đồ đất lâm nghiệp số 01 tỷ lệ 1/10000 chính là thửa 89*). Thửa đất số 85 tờ bản đồ số 3 tỷ lệ 1/5000 có tổng diện tích 20.554,0 m² loại đất RTS (*thửa đất này theo bản đồ đất lâm nghiệp số 01 tỷ lệ 1/10000 chính là thửa 202*). Cả hai thửa đất trên do ông Đàm Viết Cun quản lý sử dụng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, theo hồ sơ địa chính lập năm 2001 xác định 02 thửa đất trên có mục đích là đất rừng sản xuất, do ông Đàm Viết Cun quản lý, sử dụng; chưa được cấp Giấy chứng nhận.

- Theo sổ lâm bạ xã Phú Xá cũ lập năm 1994 về thống kê hiện trạng rừng và đất trồng rừng khi nhận đất nhận rừng thì không có thông tin đối với 02 thửa đất trên. Như vậy, 02 thửa đất trên chưa được cơ quan chức năng thực hiện giao đất giao rừng cho hộ gia đình, cá nhân nào quản lý.

- Theo hồ sơ địa chính lập năm 2008 - 2009: Xác định 02 thửa đất có mục đích là đất rừng sản xuất, do ông Đàm Viết Cun ký nhận. Cụ thể như sau:

+ Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp có tổng diện tích 53.977,0 m², mục đích sử dụng đất RSN được UBND huyện Cao Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đàm Viết Cun và bà Nguyễn Thị Sinh, số phát hành BD 565589, vào sổ cấp giấy số CH00027, ngày cấp 10/12/2009.

+ Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp tổng diện tích 22.261,0 m², mục đích sử dụng đất RSK được UBND huyện Cao Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đàm Viết Cun và bà Nguyễn Thị Sinh, số phát hành BD 565590, vào sổ cấp giấy CH00028, ngày cấp 10/12/2009.

Ngày 27/01/2026, UBND xã Đồng Đăng đã ban hành Quyết định số 112/QĐ-UBND về việc thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với lý do 02 Giấy chứng nhận đã cấp không đủ điều kiện được cấp theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024. Việc thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do không đủ điều kiện được cấp, không phải lý do cấp không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

4.2. Đối với nội dung khiếu nại Quyết định số 752/QĐ UBND ngày 11/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ), bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp (thửa đất số 184, tờ trích đo số 03), diện tích 4.373,8 m² và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp (thửa đất số 202, tờ trích đo số 03), diện tích 4.684,0 m² là đất rừng sản xuất là chưa đảm bảo.

Ông Cun, ông Tuyên cho rằng 02 thửa đất số 89, 202, tờ bản đồ số 01 có

nguồn gốc đất thừa kế từ ông cha để lại, đến thế hệ ông là đời thứ 5 sử dụng 02 thửa đất này, ông không nhớ rõ thời điểm sử dụng đất. Từ khi ông Cun sinh ra, lớn lên đã được cùng bố mẹ đẻ (ông Đàm Viết Pỉnh, chết năm 1978 và bà Bé Thị Bảy, chết năm 1999) sử dụng đất trồng hồi, cam, quýt. Đến năm 1987, ông Cun kết hôn và được bố mẹ chia đất để quản lý trực tiếp sử dụng 02 thửa đất này và tiếp tục sử dụng đất để trồng hồi, cam, quýt ổn định cho đến nay, trong quá trình sử dụng đất không tranh chấp. Căn cứ quá trình sử dụng đất, ông Cun, ông Tuyên đề nghị phân diện tích thu hồi thuộc 02 thửa đất trên phải được bồi thường, hỗ trợ loại đất là đất trồng cây lâu năm.

Qua xem xét cho thấy: Tại thời điểm ngày 11/11/2025, UBND xã Đồng Đăng ban hành Quyết định số 752/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường thì 02 thửa đất trên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích là đất rừng sản xuất, do đó tại thời điểm Chi nhánh phát triển quỹ đất khu vực Cao Lộc lập phương án bồi thường, hỗ trợ và Phòng Kinh tế xã Đồng Đăng thẩm định, trình Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng ban hành Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ), trong đó xác định loại đất đối với 02 thửa đất trên để chi trả, lập phương án bồi thường, hỗ trợ căn cứ vào Giấy chứng nhận đất đã cấp (mục đích là đất rừng sản xuất) là có cơ sở theo quy định tại điểm a Điều 10 Luật Đất đai năm 2024; đảm bảo điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024.

Tuy nhiên, sau khi nhận được Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng, ông Cun, ông Tuyên không nhất trí với loại đất được bồi thường đối với 02 thửa đất trên nên đã viết đơn kiến nghị đề ngày 05/01/2026 về đề nghị UBND xã thu hồi 02 Giấy chứng nhận đã cấp đối với 02 thửa đất trên với lý do cấp không đúng mục đích sử dụng đất. UBND xã Đồng Đăng đã kiểm tra, thu thập hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan, đối chiếu với hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và ban hành Quyết định số 112/QĐ-UBND về việc thu hồi 02 Giấy chứng nhận đối với 02 thửa đất trên với lý do 02 Giấy chứng nhận đã cấp không đủ điều kiện được cấp theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024. Việc thu hồi 02 Giấy chứng nhận trên do không đủ điều kiện được cấp, không phải lý do cấp không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận sau thu hồi thực hiện theo Mục 9 Phần XV Phụ lục kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, cụ thể như sau:

“9. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai như sau:

a) Trường hợp Giấy chứng nhận bị thu hồi là Giấy chứng nhận cấp lần đầu thì Văn phòng đăng ký đất đai chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra hồ sơ, xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Chuyển hồ sơ đã giải quyết đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện công việc tại điểm d Mục 9 này;

b) Trường hợp Giấy chứng nhận bị thu hồi là Giấy chứng nhận được cấp trong trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận để xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai và công việc quy định tại điểm d Mục 9 này;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai không xác định lại các thông tin khác trên Giấy chứng nhận đã được cơ quan, người có thẩm quyền xác lập phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật do lỗi của cơ quan, người có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây; đối với trường hợp do lỗi của người sử dụng đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.”

Trường hợp hộ ông Cun bị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, nếu 02 thửa đất này không nằm trong ranh giới thu hồi đất để thực hiện dự án thì việc cấp Giấy chứng nhận sau thu hồi thực hiện theo quy định trên. Vì lý do thu hồi là không đủ điều kiện được cấp, cụ thể là thời điểm UBND Cao Lộc cũ ký cấp 02 Giấy chứng nhận thì thông tin người sử dụng đất là không đảm bảo (thời điểm ông Cun kê khai cấp giấy họ tên là **ĐÀM VIẾT CUN** là không đảm bảo, họ tên đúng là **ĐÀM VĂN CUN** và thời điểm khi UBND huyện Cao Lộc cũ ký cấp 02 Giấy chứng nhận nêu trên thì họ tên người sử dụng đất của bà Sinh đã thay đổi là **MÃ MÁY SINH**, không phải tên là **NGUYỄN THỊ SINH**) nên cơ quan chuyên môn **chỉ kiểm tra, xác định lại thông tin người sử dụng đất** theo đúng quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, **không kiểm tra, xác định lại về loại đất**. Nếu đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ.

Ngoài ra, tại đơn kê khai đăng ký trong hồ sơ cấp giấy năm 2009 thể hiện tại mục II xác nhận của UBND xã về thời điểm sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 89, 202, tờ số 01 với nội dung như sau:

“- Thời điểm sử dụng vào mục đích hiện tại (trên đơn thể hiện mục đích sử dụng là đất rừng): Sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993.

- Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai: Không có tranh chấp”.

Tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về 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, có quy định:

“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”.

Tại khoản 1, khoản 4 Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ về các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất quy định tại khoản 3 Điều 95 của Luật Đất đai, quy định:

“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 theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 138 của Luật Đất đai.

*... 4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp **khác** với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì bồi thường theo loại đất sau khi được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Đất đai”.*

Qua xem xét về phân loại đất theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ (Luật Đất đai năm 2003 áp dụng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Cun đối với 02 thửa đất trên năm 2009 và Luật Đất đai năm 2024 áp dụng tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ) thì loại

đất rừng sản xuất (RSX) đều thống nhất về cách xác định mã loại đất giữa các Luật, **do đó không thuộc trường hợp phải xác định lại loại đất do khác với phân loại đất** theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai, **không thuộc trường hợp xác định lại loại đất đã ghi trên giấy tờ do khác với hiện trạng sử dụng đất** quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Luật Đất đai năm 2003, 2013, 2024 quy định thẩm quyền quyết định mục đích sử dụng đất như sau:

- Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003:

“Điều 5. Sở hữu đất đai

2. Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai như sau:

a) **Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất** (sau đây gọi chung là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất); ...

c) **Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;** ...

Điều 14. Căn cứ để xác định loại đất trên thực địa

Việc xác định loại đất trên thực địa theo các căn cứ sau đây:

1. **Theo hiện trạng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;** ...”

Về căn cứ điều kiện xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 49 và Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất đối với trường hợp có giấy tờ và không có giấy tờ).

- Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013:

“Điều 14. Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất

Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Căn cứ để xác định loại đất tại Điều 11 quy định:

“Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất

Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây:

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;**

2. **Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;**

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;

4. Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại các khoản 1,2 và 3 Điều này thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.”

Tại Điều 3 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 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chủ phủ) quy định về xác định loại đất như sau:

“Điều 3. Xác định loại đất

1. Trường hợp đang sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật đất đai thì loại đất được xác định như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng;

b) Trường hợp đang sử dụng, đất do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất để xác định loại đất.”

Về căn cứ điều kiện xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đối với trường hợp có giấy tờ và không có giấy tờ).

- Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024:

“Điều 13. Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai

2. Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”.

Quy định của Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024 nêu trên cho thấy quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai, trong đó có quyền quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về quy hoạch sử dụng đất qua các thời kỳ: Đối với Quy hoạch sử dụng đất huyện Cao Lộc giai đoạn 2001-2010 không tìm thấy hồ sơ (UBND huyện cũ đã có văn bản đề nghị cung cấp hồ sơ và được Sở Tài nguyên và Môi trường trả lời tại Công văn số 2615/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 25/10/2023 với nội dung không tìm thấy bản đồ Quy hoạch sử dụng đất huyện Cao Lộc giai đoạn 2001-2010 và các tài liệu khác kèm theo); theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020 và đến năm 2030 huyện Cao Lộc được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết

định số 1668/QĐ-UBND ngày 31/10/2013 (phê duyệt quy hoạch giai đoạn 2011-2020) và Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 (phê duyệt quy hoạch đến năm 2030), thì vị trí 02 thửa đất nêu trên đều được quy hoạch là đất rừng.

Mặc dù hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thu hồi đất thực hiện dự án, các hộ gia đình trồng chủ yếu các loại cây ăn quả trên đất, trong đó một số cây trồng lâu năm, có đường kính lớn và một số cây gỗ tạp, sau sau, ... Tuy nhiên kết quả kiểm tra hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính xã Phú Xá tỷ lệ 1/1000, tỷ lệ 1/10000, hồ sơ đăng ký kê khai, xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện Cao Lộc đã được phê duyệt thì 02 thửa đất nêu trên đều thể hiện là đất rừng. UBND xã Đồng Đăng và Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Cao Lộc xác định loại đất thu hồi thực hiện dự án và bồi thường, hỗ trợ cho các hộ là đất rừng sản xuất.

Do đó, căn cứ hồ sơ pháp lý và quá trình giải quyết của Tổ xác minh liên quan đến 02 thửa đất, UBND xã Đồng Đăng nhận định như sau:

- Về xác định loại đất: 02 thửa đất trên không thuộc trường hợp phải xác định lại loại đất do khác với phân loại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai, không thuộc trường hợp xác định lại loại đất đã ghi trên giấy tờ do khác với hiện trạng sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Đồng thời, việc Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên với lý do thu hồi là không đủ điều kiện được cấp (thời điểm UBND Cao Lộc cũ ký cấp 02 Giấy chứng nhận thì thông tin người sử dụng đất là không đảm bảo nên cơ quan chuyên môn chỉ kiểm tra, xác định lại thông tin người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, không kiểm tra, xác định lại về loại đất). Do đó, xác định mục đích sử dụng đất của 02 thửa đất số 89, 202, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp là **đất rừng sản xuất**.

- Về thời điểm sử dụng đất: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận 02 thửa đất trên năm 2009 được xác định sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993 và không tranh chấp. Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ về các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất quy định tại khoản 3 Điều 95 của Luật Đất đai cụ thể như sau: *“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 theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 138 của Luật Đất đai.”*

Như vậy, từ những căn cứ nêu trên, UBND xã Đồng Đăng xác định hộ ông Cun thuộc trường hợp đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, xác định thời điểm sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993, không tranh chấp; xác định loại đất cấp Giấy chứng nhận là đất rừng sản xuất, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 138 của Luật Đất đai. Do đó, xác định loại đất đối với 02 thửa đất số 89, 202, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp là đất rừng sản xuất để thực hiện bồi

thường, hỗ trợ, đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ. Do đó, **nội dung ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên khiếu nại là không có căn cứ.**

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Ngày 07/02/2026, Chủ tịch UBND xã đã tổ chức đối thoại giữa người giải quyết khiếu nại, người khiếu nại và các cơ quan liên quan theo quy định tại Điều 30 Luật Khiếu nại 2011. Sau khi nghe phân tích, giải thích các căn cứ và kết luận đối với nội dung khiếu nại, ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên không nhất trí với kết quả xác minh và đề xuất giải quyết khiếu nại của Tổ xác minh về nội dung khiếu nại. Ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên đề nghị Chủ tịch UBND xã giải quyết khiếu nại theo quy định.

IV. KẾT LUẬN

Từ những căn cứ trên kết luận: Ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên khiếu nại Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ) (*danh sách kèm theo hộ ông Đàm Viết Cun và bà Nguyễn Thị Sinh số thứ tự 16*) về việc xác định loại đất để tính bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp (thửa đất số 184, tờ trích đo số 03), diện tích 4.373,8 m² là đất rừng sản xuất; xác định loại đất để tính bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 01 lâm nghiệp (thửa đất số 202, tờ trích đo số 03), diện tích 4.684,0 m² là đất rừng sản xuất là chưa đảm bảo **là khiếu nại sai.**

Căn cứ ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên đưa ra là không có cơ sở.

Từ những nhận định và căn cứ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giữ nguyên Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án Tuyến cao tốc Cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ) (*danh sách kèm theo hộ ông Đàm Viết Cun và bà Nguyễn Thị Sinh số thứ tự 16*).

Giữ nguyên Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (địa phận xã Phú Xá cũ).

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này nếu ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên không đồng ý với việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân xã Đồng Đăng thì ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên có

quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân tỉnh Lạng Sơn hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế xã; Trưởng Chi nhánh phát triển quỹ đất khu vực Cao Lộc, các cơ quan, đơn vị có liên quan và ông Đàm Viết Cun, ông Đàm Văn Tuyên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (B/c);
- Ban TCD tỉnh (B/c);
- Thanh tra tỉnh (B/c);
- TT Đảng ủy xã;
- TT HĐND xã;
- CT, các PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế (03 bản);
- Chi nhánh PTQĐ khu vực Cao Lộc;
- C, PCVP HĐND&UBND xã;
- Ông Đàm Viết Cun;
- Ông Đàm Văn Tuyên;
- Lưu: VT, HS.

CHỦ TỊCH

Hoàng Mạnh Cường