

Số: /QĐ-UBND

Tân Thành, ngày tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lương Xuân Đạo, bà Lăng Thị Điện,
trú tại thôn Chiến Thắng, xã Tân Thành, tỉnh Lạng Sơn.
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ

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

Căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại;

Căn cứ Nghị định số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Thanh tra Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 02/2025/TT-TTCP ngày 25/6/2025 của Thanh tra Chính phủ hướng dẫn thực hiện một số quy định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Thanh tra Chính phủ liên quan đến chính quyền địa phương 02 cấp;

Xét đơn khiếu nại ngày 26/12/2025 của ông Lương Xuân Đạo, bà Lăng Thị Điện, trú tại thôn Chiến Thắng, xã Tân Thành, tỉnh Lạng Sơn;

Theo Báo cáo số 01/BC-TXM ngày 31/3/2026 của Tổ xác minh (thành lập tại Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 31/01/2026 của Chủ tịch UBND xã) về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Lương Xuân Đạo, bà Lăng Thị Điện với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Lương Xuân Đạo, bà Lăng Thị Điện, thường trú tại thôn Chiến Thắng, xã Tân Thành có đơn đề ngày 26/12/2025 gửi Chủ tịch UBND xã Tân Thành đến ngày 27/01/2026 UBND xã Tân Thành làm việc với gia đình ông Đạo, bà Điện để chốt các nội dung khiếu nại theo Quyết định số 236/QĐ-UBND, ngày 17/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án cụm công nghiệp Hoà Sơn I của UBND huyện Hữu Lũng gồm các nội dung sau:

- **Nội dung 1:** Thửa số 10, 17 tờ bản đồ số 06 sổ mục kê là đất màu (DRM/n) nhưng tại quyết định 236/QĐ-UBND, ngày 17/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng và các biểu tính toán được bồi thường là rừng sản xuất.

- **Nội dung 2:** Toàn bộ thửa đất số 34, tờ bản đồ số 17 diện tích 4.940m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là CLN, tại Quyết định số 236/QĐ-UBND, ngày 17/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng thửa đất này còn thiếu 345,7m².

- **Nội dung 3:** Thửa đất 102, diện tích 419,9m² do gia đình bỏ ra làm đường, đã được các hộ có bãi liền kề xác nhận, nhưng tại Quyết định 236/QĐ-UBND, ngày 17/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng không bồi thường.

- **Nội dung 4:** Thửa đất 26, 136 tờ bản đồ số 18 trong 2.664 cây keo chủ nhưng tại Quyết định số 236/QĐ-UBND, ngày 17/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng không bồi thường.

- **Nội dung 5:** Công trình xây dựng: Bán mái tôn che sân; bể cảnh hòn non bộ, mái sửa hiên nhà bếp, sửa gian nhà kho, được tạo lập trước khi Luật đất đai 2024 có hiệu lực nhưng không được bồi thường, hỗ trợ.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

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

Dự án Cụm Công nghiệp Hòa Sơn 1 được thành lập theo Quyết định số 1586/QĐ-UBND, ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc thành lập Cụm Công nghiệp Hòa Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Thực hiện các bước theo quy trình, trình tự lập nhiệm vụ quy hoạch, UBND huyện đã phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Dự án Cụm Công nghiệp Hòa Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1584/QĐ-UBND ngày 16/4/2024.

Ngày 07/5/2024, UBND huyện Hữu Lũng ban hành Thông báo số 961/TB-UBND, về việc công bố, công khai Đồ án quy hoạch chi tiết Dự án Cụm công nghiệp Hòa Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tỉ lệ 1/500.

Ngày 25/6/2024, UBND huyện Hữu Lũng ban hành Kế hoạch số 226 về việc Thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, giải phóng mặt bằng dự án: Cụm công nghiệp Hòa Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Ngày 26/6/2024, UBND huyện Hữu Lũng ban hành Thông báo số 1258/TB-UBND về việc Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Hòa Sơn 1 (hộ ông Lương Xuân Đạo).

Ngày 10/10/2024, Tổ kiểm đếm của Hội đồng BT, HT, GPMB dự án đã tiến hành kiểm đếm và có biên bản xác minh, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hộ ông Lương Xuân Đạo.

Ngày 23/12/2024, UBND huyện Hữu Lũng ban hành giấy mời số 327/GM-UBND về việc lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án Cụm Công nghiệp Hòa Sơn 1; Tại buổi lấy ý kiến gia đình ông Lương Xuân Đạo có ý kiến về loại đất chưa đúng theo GCN, cây cối hoa màu chưa được kiểm đếm đầy đủ, công trình trên đất chưa có trong phương án....

Ngày 31/12/2024, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư huyện Hữu Lũng đã có cuộc đối thoại đối với các trường hợp không đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ đối với các hộ bị ảnh hưởng bởi dự án Cụm Công nghiệp Hòa Sơn 1; tại buổi đối thoại, đại diện cho Hội đồng bồi thường đã phân tích, giải thích các ý kiến của các hộ bị ảnh hưởng trong đó có gia đình ông Đạo, nhưng gia đình ông Đạo vẫn không đồng ý phương án.

Ngày 17/01/2025, UBND huyện Hữu Lũng ban hành Quyết định số 236/QĐ-UBND, về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Hoà Sơn 1 của UBND huyện Hữu Lũng, đối với 65 hộ gia đình, các nhân trong đó hộ ông Lương Xuân Đạo có số thứ tự là 40.

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện (nay là Chi nhánh phát triển quỹ đất khu vực Hữu Lũng) đã tiến hành họp phổ biến Quyết định số 236/QĐ-UBND ngày 17/01/2025 đến 65 hộ gia đình, trong đó có hộ ông Lương Xuân Đạo cùng vợ là bà Lăng Thị Điện, có các ý kiến như sau: loại đất chưa đúng với giấy chứng nhận được cấp, cây cối kiểm đếm chưa đủ, công trình mái tôn, hòn non bộ, cây keo chủ không được bồi thường, hỗ trợ

Khi nhận được các ý kiến phản ánh Trung tâm phát triển quỹ đất (nay là Chi nhánh phát triển quỹ đất khu vực Hữu Lũng) phối hợp cùng UBND xã Hòa Sơn (cũ) tiến hành xác minh các ý kiến và đã được tổng hợp, điều chỉnh, bổ sung đối theo Quyết định số 3577/QĐ-UBND, ngày 27/6/2025 về việc phê duyệt, điều chỉnh, bổ sung phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư dự án Cụm Công nghiệp Hòa Sơn 1 đối với 51 hộ trong đó có hộ ông Lương Xuân Đạo.

Trong quá trình Dự án được triển khai, ông Lương Xuân Đạo, bà Lăng Thị Điện có đơn kiến nghị gửi Bí thư huyện ủy Hữu Lũng, Chủ tịch UBND huyện Hữu Lũng và đã được các cơ quan chuyên môn tham mưu trả lời đầy đủ.

2. Kết quả xác minh

Nội dung 1: Thửa số 10, 17 tờ bản đồ số 6 sổ mục kê là đất màu (DRM/n) nhưng tại quyết định 236 và các biểu tính là rừng sản xuất.

Tại Điểm b, Khoản 1, Điều 10 Luật Đất đai 2024 nêu rõ:

*“b, Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại **Điều 137 của Luật này** đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này.”*

Theo Điểm đ, điểm n Khoản 1, Điều 137 Luật đất đai

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

đ) Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà có tên người sử dụng đất;

n) Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.”

Sổ mục kê của xã Hòa Sơn (cũ) được lập năm 2003 như vậy căn cứ theo khoản 2, Điều 10 Luật Đất đai năm 2024 và Khoản 1, Điều 7, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. ông Lương Xuân Đạo, bà Lăng Thị Điện không thuộc trường hợp có đủ căn cứ giấy giờ pháp lý đúng theo Điểm b, Khoản 1, Điều 10 Luật Đất đai 2024.

Nội dung 2: Toàn bộ thửa đất số 34, tờ bản đồ số 17 diện tích 4.940m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là CLN, tại quyết định số 236/Thủ trưởng UBND huyện Hữu Lũng không bồi thường.

Căn cứ vào khoản 1, Điều 6, Nghị định 88/2024/NĐ-CP, ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất có nội dung như sau:

“1. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì bồi thường về đất theo diện tích đo đạc thực tế theo quy định tại khoản 6 Điều 135 của Luật Đất đai.”

Trường hợp đã hoàn thành việc đo đạc thực tế phục vụ cho việc thu hồi đất mà sau đó do thiên tai, sạt lở, sụt lún dẫn đến tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư diện tích của thửa đất đã đo đạc bị thay đổi thì sử dụng số liệu đã đo đạc để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Căn cứ theo Khoản 6, Điều 135, Luật Đất đai 2024:

*“6. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này hoặc 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, 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 đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, **diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.***

Như vậy, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tính toán bồi thường, hỗ trợ theo kết quả diện tích đo đạc thực tế và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 19/01/2024 là đúng quy định.

Nội dung 3: Thửa đất 102, diện tích 419,9m² do gia đình bỏ ra làm đường, đã được các hộ có bãi liền kề xác nhận, nhưng tại quyết định 236/QĐ-UBND, ngày 17/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng không bồi thường.

ĐỐI CHIẾU VỚI BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH XÃ HOÀ SƠN ĐO ĐẠC NĂM 2003, thửa đất này thể hiện là đường giao thông và quy chủ là UBND xã Hòa Sơn. Chi nhánh Phát triển quỹ đất phối hợp với UBND xã Hòa Sơn (cũ) kiểm tra, xác minh và lấy ý kiến các hộ dân về phần diện tích thửa đất trên **không đủ điều kiện bồi thường**, hỗ trợ theo quy định.

Nội dung 4: Thửa đất 26, 136 tờ bản đồ số 18 trồng 2.664 cây keo chủ nhưng tại Quyết định số 236/QĐ-UBND, ngày 17/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng không bồi thường.

Qua kiểm tra, xác minh cây keo chủ của hộ ông Lương Xuân Đạo, UBND xã Hòa Sơn 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, có chủ trương thực hiện dự án vào ngày 25/6/2024, biên bản kiểm đếm do Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Hữu Lũng lập ngày 26/7/2024 hộ ông Lương Xuân Đạo trồng 2.600 cây keo chủ năm thứ nhất.

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của UBND huyện đã được phê duyệt tại Quyết định số 2275/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn (đã được UBND xã Hòa Sơn công bố công khai tại Thông báo số 02/TB-UBND ngày 12/01/2024) thì thửa đất trên của hộ ông Đạo nằm trong diện phải thu hồi theo Kế hoạch sử dụng đất.

Căn cứ theo khoản 6, Điều 76 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

*“6. Đối với diện tích đất phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện hoặc phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này thì người sử dụng đất được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất **nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng mới cây lâu năm**; người sử dụng đất được xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn, cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.”*

Căn cứ theo khoản 2, Điều 105 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 105. Trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất”

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.”

Căn cứ vào Khoản 9, Điều 2, Luật Trồng trọt 2018 quy định:

“9. Cây trồng lâu năm là loại cây được gieo trồng một lần, sinh trưởng trong nhiều năm và cho thu hoạch một hoặc nhiều lần.”

Cây keo chủ là cây keo mẹ được sử dụng để nhân giống vô tính bằng phương pháp giâm hom. Bản chất cây keo là cây gỗ thuộc nhóm cây trồng lâu năm và cho thu hoạch nhiều lần, thường từ 1-3 năm theo khả năng sinh trưởng.

Như vậy, việc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ không bồi thường, hỗ trợ đối với cây keo chủ của hộ ông Lương Xuân Đạo, bà Lăng Thị Điện là đúng quy định của pháp luật.

Nội dung 5: Công trình xây dựng: Bán mái tôn che sân; bể cảnh hòn non bộ, mái sửa hiên nhà bếp, sửa gian nhà kho, được tạo lập trước khi Luật đất đai 2024 có hiệu lực nhưng không được bồi thường, hỗ trợ.

Đối với Mái tôn che sân, bể cảnh hòn non bộ: Ngày 25/6/2024 UBND xã Hoà Sơn (cũ) đã có biên bản làm việc với ông Lương Xuân Đạo để xác minh thời điểm xây dựng công trình bể non bộ và mái tôn, ông Đạo tự khai thời điểm xây dựng công trình bể nước vào khoảng trước Tết âm lịch năm 2024 có chữ ký xác

nhận thời điểm xây dựng của ông Đạo và các thành phần tham gia.

Căn cứ Quyết định số 1501/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Cụm Công nghiệp Hòa Sơn 1. Quyết định số 2275/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, đã được UBND xã Hòa Sơn công bố công khai tại Thông báo số 02/TB-UBND ngày 12/01/2024.

Căn cứ khoản 6 Điều 76 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *“Đối với diện tích đất phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này thì người sử dụng đất được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng mới cây lâu năm; người sử dụng đất được xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn, cải tạo, sửa chữa nhà ở công trình hiện có theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.”*

Căn cứ theo khoản 2, Điều 105 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 105. Trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

...

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.”

Căn cứ các quy định nêu trên, công trình bê non bộ, mái tôn của hộ ông Lương Xuân Đạo xây dựng sau thời điểm có Quyết định phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn nên không được bồi thường.

Như vậy, Hội đồng bồi thường không bồi thường, hỗ trợ đối với hạng mục công trình mái tôn của hộ ông Lương Xuân Đạo là hoàn toàn đúng quy định.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Ngày 09/4/2025, Chủ tịch UBND xã đã tổ chức đối thoại với ông Lương Xuân Đạo, bà Lăng Thị Điện, sau khi nghe phân tích, giải thích các căn cứ và kết luận đối với nội dung khiếu nại, ông Lương Xuân Đạo, bà Lăng Thị Điện không nhất trí với kết quả xác minh và đề xuất giải quyết khiếu nại của Tổ xác minh về nội dung khiếu nại và đề nghị Chủ tịch UBND xã giải quyết khiếu nại của gia đình theo quy định.

Tại buổi đối thoại, ông Đạo, bà Điện không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ ngoài các tài liệu đã cung cấp cho các cơ quan chức năng trong quá trình khiếu nại.

IV. KẾT LUẬN

Ông Lương Xuân Đạo, bà Lăng Thị Điện khiếu nại Quyết định số 236/QĐ-UBND, ngày 17/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cụm công nghiệp Hoà Sơn 1 gồm các nội dung ở trên là khiếu nại sai.

Căn cứ ông Lương Xuân Đạo - bà Lăng Thị Điện đưa ra là không có cơ sở.
Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giữ nguyên Quyết định số 236/QĐ-UBND, ngày 17/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cụm công nghiệp Hoà Sơn 1.

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Lương Xuân Đạo, bà Lăng Thị Điện không đồng ý với việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Tân Thành thì ông Lương Xuân Đạo, bà Lăng Thị Điện có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn hoặc khởi kiện Chủ tịch UBND xã Tân Thành tại Tòa án 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, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan, ông Lương Xuân Đạo và bà Lăng Thị Điện chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (t/h);
- UBND tỉnh Lạng Sơn;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Thường trực Đảng ủy xã;
- Thường trực HĐND xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, Hs.

CHỦ TỊCH

Trần Văn Tùng