

Số: /UBND - TNMT  
V/v Trả lời đơn đề nghị của công dân  
Hà Xuân Huy

Thành phố Lai Châu, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Ông Hà Xuân Huy; địa chỉ: Tổ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

Ngày 28/12/2023, UBND thành phố nhận được đơn đề nghị của ông Hà Xuân Huy, địa chỉ: Tổ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

Đơn có nội dung: Liên quan đến đơn giá và cách thức tính bồi thường diện tích đất, tài sản trên đất thuộc dự án Tuyến đường và mặt bằng đô thị đường nối từ trụ sở UBND phường Đoàn Kết mới đến giao đường số 17, phường Quyết Thắng.

UBND thành phố Lai Châu đã giao cho các cơ quan chuyên môn tham mưu giải quyết, trên cơ sở báo cáo của các cơ quan chuyên môn, UBND thành phố trả lời đơn đề nghị của ông như sau:

## I. ĐỐI VỚI NHỮNG NỘI DUNG KHÔNG NHẤT TRÍ

**1. Khối lượng đào đắp không được tính bằng đào đắp thủ công. Vì không có quy định nào, hay Luật nào có quy định chúng tôi không được đào đắp thủ công, mà phải đào đắp bằng máy.**

### Trả lời:

Đối với các hạng mục “**Khối lượng đào đắp đất bằng máy**” của Hộ gia đình, theo phương án trình tại tờ trình 554/TTr-TTPTQĐ ngày 27/12/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất và văn bản xác nhận về nguồn gốc tài sản hình thành trên đất của UBND phường Đoàn Kết. Phòng Tài chính – Kế hoạch thẩm định giá theo phương án trình và cơ sở áp giá tại **Phần II** - Các tài sản gắn liền với đất; Số thứ tự **12**; Mã hiệu **12.3**, Thuộc danh mục công việc “**Đào san đất các loại bằng máy trong phạm vi  $\leq 50m$** ” của Phụ lục kèm theo Quyết định số 21/2023/QĐ-UBND ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Lai Châu về việc Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Trường hợp hộ gia đình ông Hà Xuân Huy thực hiện đào đắp bằng thủ công đảm bảo theo quy định tại Điều 3, Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, đề nghị cung cấp hồ sơ chứng minh để UBND thành phố có căn cứ điều chỉnh phương án bồi thường và phê duyệt.

**2. Giá thành sản nuôi vịt tính bằng giá hàng rào là không hợp lý; hàng rào và sản vật để chăn nuôi có kết cấu khác nhau hoàn toàn. Các đồng chí dựa vào đâu, tiêu chí nào để quy đổi tài sản này.**

**Trả lời:** Căn cứ Quyết định số 21/2023/QĐ-UBND ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Lai Châu về Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu, tại Phụ lục đơn giá kèm theo Quyết định không có đơn giá của tài sản sản nuôi vịt, UBND thành phố căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng để áp dụng đơn giá của tài sản có kết cấu tương tự là “Hàng rào sắt, thép hộp” (Có ảnh chụp hiện trạng tài sản kèm theo). Nếu hộ gia đình ông Hà Xuân Huy không nhất trí đơn giá của tài sản tương tự là hàng rào sắt, thép hộp, UBND thành phố giao chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án thành phố phối hợp với hộ gia đình và các đơn vị có liên quan thực hiện quy định tại Điều 1, Quyết định số 21/2023/QĐ-UBND ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Lai Châu: “Đối với các danh mục công việc không có trong Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này thì chủ đầu tư xác định đơn giá bồi thường theo thực tế tại thời điểm bồi thường”. Trên cơ sở đơn giá bồi thường do chủ đầu tư xác định, UBND thành phố sẽ giao cơ quan chuyên môn thẩm định và phê duyệt phương án theo quy định.

**3. Khối lượng đào đắp tính bình quân cao 2m là không hợp lý, vì hiện nay tả lỵ dương và tả lỵ âm để đào đắp vẫn còn nguyên trạng.**

**Trả lời:**

Sau khi thực hiện kiểm đếm phần tài sản, vật kiến trúc trên đất bị thu hồi, ngày 29/5/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất đã họp tổ chức lấy ý kiến của người bị thu hồi đất vào dự thảo phương án bồi thường, tại cuộc họp ông Hà Xuân Huy đã đề nghị kiểm tra lại khối lượng đào đắp đo độ sâu trung bình trên toàn bộ diện tích thu hồi như trong dự thảo phương án bồi thường là chưa hợp lý.

Ngày 24/12/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất đã phối hợp với UBND phường Đoàn Kết và tổ trưởng dân phố số 11 phường Đoàn Kết tổ chức lấy ý kiến của nhân dân trong khu vực thu hồi đất, kết quả xác minh cho thấy khu vực đất thu hồi của ông Hà Xuân Huy có độ sâu trung bình khoảng 2 m; trên cơ sở đó Trung tâm Phát triển quỹ đất xác định khối lượng đào đắp đất làm căn cứ lập phương án bồi thường. Vì vậy việc ông Hà Xuân Huy đề nghị tính khối lượng đào đắp đất với độ sâu là 4 m trên diện tích thu hồi là không có cơ sở. Mặt khác hiện trạng sử dụng đất của gia đình cho thấy ông Hà Xuân Huy đào đất bên tả lỵ dương, đắp đất phần tả lỵ âm nên độ sâu khối lượng đào đắp không thể tính bằng độ sâu trung bình của độ cao tả lỵ âm và tả lỵ dương như thông thường.

UBND thành phố đã căn cứ Biên bản làm việc ngày 24/12/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND phường Đoàn Kết, Ban Quản lý dự án, tổ dân phố và các hộ gia đình có liên quan về xác định chiều cao đào đắp bình quân (kết quả xác minh chiều cao đào đắp bình quân là 2m) để làm căn cứ phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

**4. Hệ thống bể chứa nước và hệ thống xử lý chất thải bioga tính bóc tách, hay không bóc tách thì phải tính bằng giá xây dựng thực tế.**

**Trả lời:** Căn cứ phụ lục kèm theo Quyết định số 21/2023/QĐ-UBND ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Lai Châu hướng dẫn xác định đơn giá của các bể: “*Riêng các loại bể, ao chứa nước phục vụ cho việc sản xuất, nuôi trồng thủy sản thì không được tính theo thể tích mà tính theo khối lượng bóc tách, xây trát và đáy bể... áp giá xây dựng tại thời điểm thu hồi*”. Các bể chứa nước, bể bioga của hộ gia đình ông Huy được bóc tách khối lượng như phương án bồi thường, hỗ trợ là đảm bảo quy định.

Tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại mục phần **II** - Các tài sản gắn liền với đất - Số thứ tự **3** - Thuộc danh mục công việc: ***Bể nước phục vụ cho việc chứa nước sinh hoạt xây gạch chỉ trát hai mặt đánh màu (do tính phủ bì tường xây)***, phụ lục kèm theo Quyết định số 21/2023/QĐ-UBND ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Lai Châu về việc Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

## **II. NỘI DUNG VỀ NHỮNG KIẾN NGHỊ CỦA CÔNG DÂN**

**1. Ngoài diện tích đất và tài sản trên đất thuộc diện tích đất lúa của ông Giàng A Hồ, thì tôi đề nghị toàn bộ khối lượng đào đắp đất, tài sản trên đất còn lại phải bồi thường cho gia đình tôi bằng 100% giá trị theo quy định**

### **Trả lời:**

- Căn cứ các quy định tại điểm c khoản 5 (“*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp nhưng đã tự ý chuyển sang đất nuôi trồng thủy sản hoặc các loại cây trồng khác trước thời điểm kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt mà chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích nhưng không bị cơ quan có thẩm quyền lập biên bản vi phạm về đất đai thì được bồi thường về đất theo mục đích sử dụng đất đã được Nhà nước giao, công nhận và được hỗ trợ bằng 50% công đào đắp, tài sản gắn liền với đất tại thời điểm bồi thường.*”) và điểm c khoản 7 (“*Trường hợp xây dựng không đúng mục đích sử dụng đất và xây dựng trước thời điểm kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt thì hỗ trợ 50% mức bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Quy định này*”) điều 21, Quyết định 16/2020/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của UBND tỉnh Lai Châu Quy định một số nội dung về trình tự thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu, phần khối lượng đào đắp đất và tài sản trên phần diện tích đất vi phạm đã được tính toán hỗ trợ bằng 50% đơn giá theo phương án bồi thường là đảm bảo đúng quy định.

Năm 2016, phòng Kinh tế thành phố có nhận được đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận kinh tế trang trại của hộ gia đình Hà Mạnh Phong, trú tại phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu và công văn của UBND phường về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận trang trại. Sau khi nhận được đơn và căn cứ các quy định tại Thông tư 27/2011/TT-BNNPTNT của Bộ NN&PTNT, Phòng đã thẩm định điều kiện và hồ sơ, đồng thời tham mưu UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận

kinh tế trang trại cho gia đình ông **Hà Mạnh Phong**, đạt tiêu chí kinh tế trang trại, loại hình trang trại chăn nuôi theo quy định tại khoản 02 Điều 5 Thông tư số 27/2011/TT-BNNPTNT ngày 13/4/2011 của Bộ NN&PTNT quy định về tiêu chí và thủ tục cấp giấy chứng nhận kinh tế trang trại theo Quyết định **2695/QĐ-UBND, ngày 22/11/2016** của UBND Thành phố (Cụ thể: cơ sở chăn nuôi phải đạt giá trị sản lượng hàng hóa từ 1.000 triệu đồng/năm trở lên).

Đồng thời yêu cầu gia đình có trách nhiệm: định kỳ báo cáo tình hình hoạt động và thực hiện các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận kinh tế trang trại khi có thay đổi về: Loại hình và quy mô sản xuất, chủ sở hữu theo quy định.

**- Về nội dung diện tích đất ông Hồ tôi mua năm 2010, vậy cán bộ địa chính làm sổ thiếu khách quan, quan liêu, không kiểm tra thực tế, vẫn cấp sổ cho ông Hồ diện tích đất này của tôi – Ai là người chịu trách nhiệm.**

Phần diện tích 342,2 m<sup>2</sup> của ông Huy đang đề nghị trong đơn là do ông nhận chuyển nhượng của ông Giàng A Hồ năm 2010 thuộc các thửa đất số 51, 54, 55, 56, 57, 59, 62, 64, 65 tờ bản đồ số 4 của ông Giàng A Hồ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 331249 do UBND thành phố Lai Châu cấp ngày 07/12/2018, các thửa đất này được cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 752927 do UBND thành phố 22/8/2017 và giấy này được cấp đổi từ GCNQSD đất số BĐ 663810 do UBND thị xã Lai Châu cấp ngày 12/8/2013. Như vậy các thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận lần đầu năm 2013 trong dự án cấp GCN đồng loạt, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận UBND phường Đoàn Kết đã thành lập hội đồng xét cấp GCN QSD đất của phường, họp xét hồ sơ, niêm yết công khai đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định. Trong quá trình niêm yết, công khai không có ý kiến gì đối với hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Giàng A Hồ, vì vậy UBND phường đã chuyển các cơ quan có thẩm quyền thẩm định đủ điều kiện và được cấp GCN QSD đất theo quy định. Mặt khác, năm 2010 ông Hà Văn Huy nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Giàng A Hồ chỉ viết giấy chuyển nhượng viết tay ngày 31/01/2010 các bên ký với nhau không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (trong giấy chuyển nhượng có ghi các thửa đất thuộc số đồ của ông Giàng A Hồ do UBND huyện Phong Thổ cấp ngày 17/12/1999, tuy nhiên hai gia đình không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định mà chỉ viết giấy mua bán viết tay). Ông Hà Xuân Huy nhận chuyển nhượng năm 2010 không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định do vậy không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy định tại Khoản 1 Điều 82 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 và tại Khoản 54, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

**2. Gia đình tôi có 3 thế hệ sinh sống nên tôi đề nghị nếu thu hồi thì phải giải quyết cho chúng tôi mua một thửa đất đất ở theo đơn giá quy định hiện hành.**

**Trả lời:****Căn cứ khoản 1 Điều 79, Luật Đất đai năm 2013 quy định về bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a. Trường hợp không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở; trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở thì Nhà nước bồi thường bằng tiền.

b. Trường hợp còn đất ở, nhà ở trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở

**Căn cứ Khoản 1 và khoản 2 Điều 6 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

a. Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư;

b. Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình thực tế tại địa phương quyết định mức đất ở, nhà ở tái định cư cho từng hộ gia đình.

**Căn cứ Điều 5 Quyết định số 16/2020/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về Quy định một số nội dung về trình tự thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu**

Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở:

1. Trường hợp hộ gia đình quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 6 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là Nghị định số 47/2014/NĐ-CP) khi Nhà nước thu hồi đất ở, đủ điều kiện được bồi thường mà trong hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một thửa đất ở thu hồi mà có nhu cầu về nơi ở mới, thì UBND cấp huyện nơi có đất thu hồi xem xét giao thêm cho mỗi hộ gia đình phát sinh (có tên trong cùng một sổ hộ khẩu tại thời điểm thu hồi hoặc có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm thu hồi) một thửa đất ở có thu tiền sử dụng đất tại điểm tái định cư (với trường hợp cấp huyện có quỹ đất ở); giá đất do UBND tỉnh quyết định tại thời điểm giao đất.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là cấp xã) nơi có đất thu hồi thì được giao một thửa đất ở có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư; giá đất tính tiền sử dụng đất do UBND tỉnh quyết định tại thời điểm giao đất.

Hiện tại ông Hà Xuân Huy đã có đơn đề nghị xin mua thêm 01 xuất đất ở và gửi đến Trung tâm Phát triển quỹ đất, trong thời gian tới UBND thành phố sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trên đây là nội dung Công văn trả lời của UBND thành phố để ông Hà Xuân Huy và các cơ quan, đơn vị liên quan được biết thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT. HĐND, UBND thành phố (b/c);
- Chủ tịch, PCT UBND thành phố;
- Các đơn vị: Tài nguyên và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Kinh tế; Quản lý đô thị; Trung tâm PTQĐ; Ban QLDA thành phố;
- Ban Tiếp công dân thành phố;
- UBND phường Đoàn Kết;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Đỗ Văn Xiêng**