

THÔNG BÁO

Về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị Chuyên, ông Nguyễn Văn Kiều, ông Nguyễn Văn Diễm, ông Nguyễn Văn Thiện, ông Nguyễn Văn Đô, địa chỉ thôn Đại Trà, xã Đông Phương, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng (nay là xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng) tại Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy, trên địa bàn xã Đông Phương, huyện Kiến Thụy (nay là xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng)

Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh tiếp nhận từ Ban tiếp công dân UBND huyện Kiến Thụy đơn kiến nghị tại Công văn số 2113/UBND-TCD ngày 26/6/2025 của UBND huyện Kiến Thụy về việc xem xét, trả lời đơn của bà Nguyễn Thị Chuyên và một số công dân xã Đông Phương theo Phiếu chuyển đơn số 447/BTCD-XLD ngày 19/6/2025 của Ban tiếp công dân thành phố Hải Phòng về việc chuyển đơn kiến nghị, phản ánh của các ông bà: Nguyễn Thị Chuyên, Nguyễn Văn Kiều, Nguyễn Văn Diễm, Nguyễn Văn Thiện, Nguyễn Văn Đô, địa chỉ: Thôn Đại Trà, xã Đông Phương, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng (nay là xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng). Nội dung đơn: Xin tra cứu, xem xét, rà soát lại việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của công dân tại thôn Đại Trà, xã Kiến Minh để thực hiện dự án xây dựng quy hoạch đô thị mới bởi mức giá đền bù thu hồi đất quá thấp, không thỏa đáng để người dân ổn định cuộc sống.

Xét Báo cáo số 29/BC-KT ngày 08/9/2025 của Phòng Kinh tế về việc đề xuất giải quyết đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị Chuyên, ông Nguyễn Văn Kiều, ông Nguyễn Văn Diễm, ông Nguyễn Văn Thiện, ông Nguyễn Văn Đô, địa chỉ thôn Đại Trà, xã Đông Phương, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng tại Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy, trên địa bàn xã Đông Phương, huyện Kiến Thụy (nay là xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng), Ủy ban nhân dân xã trả lời như sau:

1. Căn cứ pháp lý về việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp:

Theo Điều 96 Luật Đất đai năm 2024 quy định về bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì việc bồi thường về đất nông nghiệp được quy định như sau:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức quy định tại Điều 176 và Điều 177 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế;

...”

Theo điểm e, khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 quy định giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

“e) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.”

Theo khoản 1 và khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 83. Thẩm quyền thu hồi đất và xử lý trường hợp thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản công

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này không phân biệt người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân đang quản lý, chiếm hữu đất;

b) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thuộc trường hợp quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật này.”

Về thẩm quyền xác định giá đất cụ thể: Theo quy định tại khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013 thì UBND tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Ngày 06/5/2023 Chính phủ ban hành Nghị quyết 73/NQ-CP cho phép UBND cấp tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể để: Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; Thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư; Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Ngày 30/5/2023 Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1459/QĐ-UBND về việc ủy quyền cho UBND các quận, huyện một số nội dung liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể, trong đó

có nội dung xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án.

Ngày 26/7/2024, UBND huyện ban hành Quyết định số 2363/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp để thực hiện bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án Đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy là đúng thẩm quyền theo quy định nêu trên và đúng quy định tại Khoản 3 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024: “3. Trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình mà không áp dụng quy định của Luật này”.

Vì vậy, đất nông nghiệp giao lâu dài được bồi thường bằng 100%; giá đất tính tiền bồi thường đất nông nghiệp giao lâu dài áp theo giá đất cụ thể tại Quyết định số 2363/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND huyện Kiến Thụy về việc phê duyệt giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp để thực hiện bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy trên địa bàn xã Đông Phương và xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy, cụ thể: đất trồng lúa nước: **93.600 đồng/m²**.

Giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp trồng lúa tính tiền bồi thường về đất tại Dự án này đã cao hơn 30% mức giá đất nông nghiệp để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đối với các dự án khác trên địa bàn huyện Kiến Thụy (lý do: thuộc khu vực giáp ranh giữa hai địa bàn quận, huyện trong cùng một Dự án).

2. Căn cứ pháp lý về việc tính hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với đất nông nghiệp giao lâu dài:

Theo điểm a khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 109. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 của Luật này đối với các đối tượng sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, được công nhận quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền”.

Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo khoản 1, Điều 13 Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi

Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng:

“Điều 13. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được tính bằng 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại, cùng vị trí trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi; diện tích hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai năm 2024.”

Căn cứ khoản 3 Điều 159, khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 và Thông báo số 456/TB-VP ngày 12/9/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng; theo đó, tiếp tục được thực hiện theo Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành về Bảng giá đất thành phố Hải Phòng 05 năm (2020-2024). Theo đó, giá đất để tính hỗ trợ cho loại đất trồng lúa (bao gồm cả đất trồng lúa nước) đối với khu vực của huyện Kiến Thụy là **72.000 đồng/m²**.

3. Về việc đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết kiến nghị của các hộ dân về chênh lệch giá đất tính tiền bồi thường, hỗ trợ giữa hai địa bàn huyện Kiến Thụy và quận Dương Kinh:

- Ngày 29/3/2024, Ủy ban nhân dân huyện đã có Báo cáo số 144/BC-UBND để xin ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố xem xét giải quyết khó khăn vướng mắc và bất cập do mức giá đất nông nghiệp trong cùng một Dự án trên địa bàn huyện Kiến Thụy và quận Dương Kinh chênh lệch nhau khá lớn. Theo đó UBND huyện đã đề nghị UBND thành phố xem xét hỗ trợ khác để đảm bảo số tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp không chênh lệch nhau quá lớn.

- Ngày 23/4/2024, Văn phòng UBND thành phố ban hành Thông báo số 157/TB-VP về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố, theo đó đề nghị của UBND huyện Kiến Thụy về việc áp dụng hỗ trợ khác theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để thực hiện Dự án là không có cơ sở xem xét giải quyết.

4. Về việc xác định vị trí các thửa đất nông nghiệp trên địa bàn quận và huyện khi xây dựng Bảng giá đất:

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 15/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định:

”Xác định vị trí đất trong xây dựng Bảng giá đất đối với đất nông nghiệp gồm đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản...như sau:

a) *Vị trí 1: Là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất.*

b) *Vị trí 2: Là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó”.*

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 5 năm (2020 - 2024) quy định:

”Phân loại vị trí đất nông nghiệp để xác định giá đất như sau:

a) *Vị trí 1: Áp dụng cho các thửa đất trên địa bàn quận.*

b) *Vị trí 2: Áp dụng cho các thửa đất trên địa bàn huyện”.*

Theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ chỉ quy định về nội dung xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh giữa hai tỉnh, thành phố: *”Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khi xây dựng Bảng giá đất”*; không quy định nội dung xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh giữa hai địa bàn quận và huyện.

Căn cứ quy định nêu trên, giá đất trồng lúa tại Bảng giá đất kèm theo Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hải Phòng trên địa bàn các quận đều cao hơn trên địa bàn các huyện.

5. Nhận xét đánh giá:

Căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên, UBND huyện Kiến Thụy đã ban hành giá đất cụ thể tại Quyết định số 2363/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 để tính tiền bồi thường về đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, áp giá đất trồng lúa tại Bảng giá đất kèm theo Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hải Phòng để tính hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho các hộ gia đình, cá nhân có đất nông nghiệp trồng lúa giao lâu dài khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy trên địa bàn xã Đông Phương, huyện Kiến Thụy là đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Vì vậy, việc bà Nguyễn Thị Chuyên, ông Nguyễn Văn Kiều, ông Nguyễn Văn Diễm, ông Nguyễn Văn Thiện, ông Nguyễn Văn Đô có đơn kiến nghị xin tra cứu, xem xét, rà soát lại việc bồi thường, thu hồi đất đất nông nghiệp của công dân tại thôn Đại Trà, xã Đông Phương, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng tại Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy, trên địa bàn xã Đông Phương, huyện Kiến Thụy (nay là xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng) với mức giá đền bù thu hồi đất quá thấp, không thỏa đáng để người dân ổn định cuộc sống là không có cơ sở để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Giao Phòng Kinh tế xã: Phối hợp với các đơn vị liên quan tuyên truyền, vận động các hộ dân có tên nêu trên hiểu và chấp hành quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án.

Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh thông báo đề các ông (bà) Nguyễn Thị Chuyên, ông Nguyễn Văn Kiều, ông Nguyễn Văn Diễm, ông Nguyễn Văn Thiện, ông Nguyễn Văn Đô được biết; các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện./.

Nơi nhận:

- Ban tiếp công dân TP (b/c);
- CT, PCT Nguyễn Thế Đoàn (b/c);
- Ban QLDA KV Kiến Thụy;
- VP HĐND và UBND xã;
- Phòng Kinh tế xã;
- Bà Nguyễn Thị Chuyên;
- Ông Nguyễn Văn Kiều;
- Ông Nguyễn Văn Diễm;
- Ông Nguyễn Văn Thiện;
- Ông Nguyễn Văn Đô;
- Lưu: VT.

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG

Nguyễn Ngọc Tân