

THÔNG BÁO

Trả lời các nội dung kiến nghị, phản ánh của ông Nguyễn Văn Ngạo 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 (nay là xã Kiến Minh) (Lần 2)

Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh nhận được kiến nghị, phản ánh của ông Nguyễn Văn Ngạo, thôn Đại Trà Đức, 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, nay là xã Kiến Minh (Công ty Luật TNHH Nguyên Vũ được ông Nguyễn Văn Ngạo uỷ quyền theo Hợp đồng uỷ quyền Số công chứng 002016/HĐUQ.2024, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2024). Nội dung đơn: Kiến nghị UBND huyện Kiến Thụy thẩm định, kiểm tra, rà soát, hủy Thông báo số 130/TB-UBND vì những sai sót nghiêm trọng về mặt nội dung, từ đó lập phương án đền bù cho gia đình ông Nguyễn Văn Ngạo, xã Đông Phương.

Xét Báo cáo số 40/BC-KT ngày 19/9/2025 của Phòng Kinh tế về việc đề xuất giải quyết nội dung kiến nghị, phản ánh của ông Nguyễn Văn Ngạo, thôn Đại Trà Đức, 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, nay là xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng (Đính kèm); sau khi xem xét, Ủy ban nhân dân xã trả lời như sau:

1. Về nguồn gốc sử dụng đất và kết quả tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi: đã được UBND huyện Kiến Thụy trả lời tại Thông báo số 130/TB-UBND ngày 20/5/2025 của UBND huyện Kiến Thụy.

2. Về nội dung kiến nghị, phản ánh của ông Nguyễn Văn Ngạo (Công ty Luật TNHH Nguyên Vũ được ông Nguyễn Văn Ngạo uỷ quyền theo Hợp đồng uỷ quyền Số công chứng 002016/HĐUQ.2024, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2024).

Hộ ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi kiến nghị các nội dung:

- Gia đình ông có 02 thửa đất trên địa bàn xã Đông Phương với tổng diện tích 6.689,1 m² bao gồm 01 thửa đất ở rộng 5.102,1 m² được gia đình ông khai hoang phục hóa để sử dụng làm đất ở, cùng 01 thửa đất nông nghiệp rộng 1.587,0 m² thu hồi 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.

- Kiến nghị UBND xã Kiến Minh tính tiền bồi thường đất ở rộng 5.102,1

m² được gia đình ông khai hoang phục hóa để sử dụng làm đất ở và tính tiền bồi thường thửa đất nông nghiệp rộng 1.587,0 m² là đất khai hoang phục hóa sử dụng vào mục đích nông nghiệp của gia đình ông (bà), không phải là đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý.

- Kiến nghị UBND huyện Kiến Thụy thẩm định, kiểm tra, rà soát, hủy Thông báo số 130/TB-UBND vì những sai sót nghiêm trọng về mặt nội dung, từ đó lập phương án đền bù cho gia đình ông Nguyễn Văn Ngạo, xã Đông Phương.

3. Trả lời bổ sung, làm rõ các nội dung kiến nghị, phản ánh của gia đình ông Nguyễn Văn Ngạo nêu tại Mục 2 Thông báo này:

Căn cứ Hợp đồng giao thầu do gia đình ông Nguyễn Văn Ngạo cung cấp, hồ sơ địa chính lưu trữ tại địa phương, Báo cáo số 81/BC-UBND ngày 28/3/2025 của UBND xã Đông Phương về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi thuộc phạm vi 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 (nay là xã Kiến Minh), hồ sơ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi cho thấy:

**** Về nguồn gốc sử dụng đất liên quan đến thửa số 134a, tờ số 1 Sơ đồ khu đất có diện tích 388,2 m² :***

Căn cứ bản đồ hợp tác xã Đại Trà lập năm 1974, Sổ mục kê lập năm 2000 hiện đang lưu trữ tại UBND xã Đông Phương, hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ngạo sử dụng các thửa đất:

- Thửa số 53, tờ bản đồ số 03, diện tích 420,0 m² tại xứ đồng Nông Trường, thôn Đại Trà Hồng, xã Đông Phương được thống kê trong sổ mục kê năm 2000 là đất canh tác, tên chủ sử dụng đất: UBND xã.

- Thửa số 18, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.146,0 m² tại xứ đồng Nông Trường, thôn Đại Trà Hồng, xã Đông Phương được thống kê trong sổ mục kê năm 2000 là đất canh tác, tên chủ sử dụng đất: Xí nghiệp gà.

- Thửa số 51a, tờ bản đồ số 03, diện tích 9.760,0 m² tại xứ đồng Nông Trường, thôn Đại Trà Hồng, xã Đông Phương được thống kê trong sổ mục kê năm 2000 là đất canh tác, tên chủ sử dụng đất: UBND xã.

Trước năm 1995, diện tích đất các thửa đất số 18, 53 và một phần thửa đất số 51a, tờ bản đồ giải thửa số 03 do Xí nghiệp gà Thành Tô và F363 quản lý (Trong hợp đồng giao thầu ngày 30/6/2000 chỉ đề cập thửa 58, thiếu thửa 51a; thửa đất số 58 ghi trong Hợp đồng giao thầu ngày 30/6/2000 giữa UBND xã Đông Phương và ông Nguyễn Văn Ngạo là có sai sót, số thửa đúng theo bản đồ hợp tác xã Đại Trà lập năm 1974 và Sổ mục kê lập năm 2000 là thửa số 18); thửa đất số 18, tờ bản đồ số 03 bản đồ hợp tác xã Đại Trà lập năm 1974, Sổ mục kê lập năm 2000, diện tích 1.146,0 m², chủ sử dụng đất ghi: Xí nghiệp gà Thành

Tô; thửa đất số 51a, tờ bản đồ số 03, thôn Đại Trà, xã Đông Phương, diện tích 9.760,0 m², loại đất: đất canh tác, chủ sử dụng: UBND xã. Đến năm 1995, UBND thành phố Hải Phòng giao lại cho UBND xã Đông Phương quản lý 03 thửa đất nêu trên; khi giao lại thửa đất số 53 thì ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi đã có nhà ở kiên cố diện tích 70,0 m² cụ thể:

+ Năm 1981, ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi đã chiếm thửa đất số 53, tờ bản đồ giải thửa số 03 nêu trên để trồng cây lâu năm, xây dựng một căn nhà ngang, diện tích 28,56 m² và móng nhà ở chính (diện tích nhà ở chính hiện nay là 97,33 m²).

+ Đến năm 1990, ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi đã xây dựng, hoàn thiện xong nhà ở chính với diện tích 97,33 m² trên thửa đất này (ngôi nhà ở chính hiện nay).

+ Gia đình ông Nguyễn Văn Ngạo đã cải tạo phục hoá diện tích thửa 18 + 53 từ năm 1995 đến thời điểm UBND xã ký Hợp đồng giao thầu ngày 30/6/2000 với gia đình ông Nguyễn Văn Ngạo.

Năm 2000, UBND xã Đông Phương ký hợp đồng thuê đất đối với vợ chồng ông (bà) Nguyễn Văn Ngạo tại thửa đất số 53, thửa đất số 18 và một phần thửa đất số 51a, diện tích cho thuê là 1.800,0 m² (bao gồm cả diện tích 70,0 m² đã xây dựng nhà ở trước năm 1995) tại xứ đồng Nông Trường vào mục đích nuôi trồng thủy sản; thời hạn hợp đồng là 05 năm (kể từ ngày 30/6/2000 đến hết ngày 30/6/2005). Nhà ở có diện tích 70,0 m² ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi xây dựng năm 1990 ghi trong Hợp đồng giao thầu ngày 30/6/2000 giữa UBND xã Đông Phương và ông Nguyễn Văn Ngạo chính là ngôi nhà ở hiện nay có diện tích 97,33 m² thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 03 tại xứ đồng Nông Trường, thôn Đại Trà Đức, xã Đông Phương.

Sau khi hết hạn hợp đồng ngày 30/6/2005, UBND xã Đông Phương không ký gia hạn hợp đồng thuê đất đối với diện tích 1.800,0 m² nêu trên. Do UBND xã Đông Phương không làm thủ tục thanh lý hợp đồng nên ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi vẫn ăn ở, sinh sống tại thửa đất nêu trên. Thời điểm chiếm đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý được xác định là sau khi hết hạn hợp đồng giao thầu và không được gia hạn hợp đồng là kể từ ngày 01/7/2005. Năm 2022, UBND huyện Kiến Thụy đã thu hồi 1.411,8 m² đất tại thửa đất nêu trên để thực hiện Dự án xây dựng mở rộng đường ĐT 363 (đoạn kênh Hoà Bình, từ ĐT 353 đến ĐT 361) trên địa bàn xã Đông Phương, huyện Kiến Thụy (Đợt 11) UBND xã Đông Phương xác định nguồn gốc sử dụng đất là đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý, diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi là 388,2 m² và hộ ông Ngạo tiếp tục sử dụng để ăn ở và sinh sống ổn định từ ngày 01/7/2005 đến thời điểm thu hồi đất. Từ năm 2022 đến nay, ông Nguyễn Văn Ngạo không được UBND xã Đông Phương ký hợp đồng và không nộp tiền thuê đất đối với diện tích 388,2 m².

Theo Sổ theo dõi quản lý quỹ đất công ích do UBND xã Đông Phương lập năm 2000: Diện tích 1800,0 m² ghi trong Hợp đồng giao thầu ngày 30/6/2000 giữa UBND xã Đông Phương và ông Nguyễn Văn Ngạo là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý thuộc xứ đồng Nông Trường, tờ bản đồ số 03, thôn Đại Trà, xã Đông Phương.

- *Về thời điểm sử dụng đất, tạo lập tài sản trên đất:* Thời điểm bắt đầu có hành vi chiếm đất công ích do UBND xã quản lý tính từ ngày 01/7/2005 đến nay (ngày hết hạn hợp đồng thuê đất), trên đất đã có nhà ở hiện hữu.

- *Về tình trạng tranh chấp:* Không tranh chấp.

- *Về sự phù hợp với quy hoạch:* Phù hợp với quy hoạch đất ở theo Quyết định số 5895/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND huyện Kiến Thụy về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Đông Phương huyện Kiến Thụy đến năm 2030.

- Về diện tích hiện trạng sử dụng: Theo Sơ đồ khu đất, tỷ lệ 1/1.000 do Công ty Cổ phần tư vấn đo đạc địa chính lập và UBND xã Đông Phương xác nhận ngày 21/5/2024, diện tích đất hộ ông Nguyễn Văn Ngạo đang sử dụng là do 388,2 m² thuộc thửa số 134a, tờ số 1 Sơ đồ khu đất; diện tích thu hồi thực hiện dự án là 388,2 m², trong đó: Diện tích đất đủ điều kiện được bồi thường về đất ở là 200,0 m², diện tích 188,2 m² đất còn lại được xác định theo hiện trạng đang sử dụng là do đất trồng cây lâu năm theo quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 3 Điều 25 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ.

*** Về nguồn gốc sử dụng đất liên quan đến Thửa đất số 134 và Thửa đất số 6 tờ số 1 Sơ đồ khu đất (thuộc thửa 507 và một phần thửa đất số 51a, tờ bản đồ hợp tác xã Đại Trà lập năm 1974, Sổ mục kê lập năm 2000):**

Căn cứ bản đồ hợp tác xã Đại Trà lập năm 1974, Sổ mục kê lập năm 2000 hiện đang lưu trữ tại UBND xã Đông Phương, hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ngạo sử dụng các thửa đất:

- Thửa số 507, tờ bản đồ số 03, diện tích 840,0 m² tại xứ đồng Nông Trường, thôn Đại Trà Hồng, xã Đông Phương được thống kê trong sổ mục kê năm 2000 là đất canh tác, tên chủ sử dụng đất: UBND xã.

- Thửa số 51a, tờ bản đồ số 03, diện tích 9.760,0 m² tại xứ đồng Nông Trường, thôn Đại Trà Hồng, xã Đông Phương được thống kê trong sổ mục kê năm 2000 là đất canh tác, tên chủ sử dụng đất: UBND xã.

Ngoài diện tích 388,2 m² mà ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi đang sử dụng có công trình nhà ở và các công trình phục vụ đời sống, thì ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi còn sử dụng 02 thửa đất nông nghiệp có tổng diện tích 5.747,1 m² gồm:

- Thửa đất số 134, diện tích: 1.654,8 m² (Trong đó: sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm: 1.484,2 m² và sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản: 170,6 m²) thuộc thửa 507 và một phần thửa đất số 51a, tờ bản đồ hợp tác xã Đại Trà lập năm 1974, Sổ mục kê lập năm 2000.

- Thửa đất số 6, diện tích: 4.092,3 m² sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 51a, tờ bản đồ hợp tác xã Đại Trà lập năm 1974, Sổ mục kê lập năm 2000.

Theo Sổ quản lý theo dõi đất công ích do UBND xã Đông Phương lập năm 2000: Diện tích đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý, đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Ngạo sử dụng là 4.485,0 m². Diện tích hiện trạng hộ ông Nguyễn Văn Ngạo đang sử dụng tổng diện tích là 5.747,1 m² (trong đó, diện tích 4.485,0 m² có nguồn gốc là đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý thuộc một phần diện tích của thửa đất số 51a, tờ bản đồ số 03, thôn Đại Trà, xã Đông Phương và diện tích 1.262,1 m² có nguồn gốc là đất canh tác do UBND xã Đông Phương quản lý thuộc thửa số 507 và một phần diện tích của thửa đất số 51a, tờ bản đồ số 03, thôn Đại Trà, xã Đông Phương).

Thửa đất số 134 (theo Sơ đồ khu đất), diện tích: 1.654,8 m² (Trong đó: sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm: 1.484,2 m² và sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản: 170,6 m²) và thửa đất số 6 (theo Sơ đồ khu đất), diện tích: 4.092,3 m² sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm.

Theo Khoản 4 Điều 132 Luật Đất đai 2013 quy định quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và theo khoản 4 Điều 179 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “4. *Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*”.

Vì vậy, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích là đất do UBND xã quản lý, không phải là đất của hộ gia đình, cá nhân.

UBND xã Đông Phương chịu trách nhiệm về nguồn gốc đất, diễn biến quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi tại các thửa đất nêu trên.

Theo quy định tại Khoản 9 và Khoản 31 Điều 3 Luật Đất đai 2024 quy định:

“9. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp khác mà chưa được người đó cho phép”;

“31. *Lấn đất* là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan nhà nước

có thẩm quyền cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.”

Theo khoản 1, Điều 11 Luật Đất đai 2024 quy định về hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai quy định:

“1. Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất”

Ngoài ra theo quy định tại Khoản 2, Điều 175 Luật dân sự năm 2015 có quy định:

“2. Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”.

Căn cứ Điều 13, Điều 14, Điều 15 Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ quy định:

“Điều 13. Đối với đất vượt hạn mức của hộ gia đình, được giải quyết như sau:

1. Nếu đất đang sử dụng là đất được giao hợp pháp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc do khai hoang, vỡ hoá, thì được tiếp tục sử dụng và phải nộp thêm thuế bổ sung cho phần đất vượt hạn mức theo quy định của pháp luật...

2. Đất do chiếm dụng trái phép thì tùy trường hợp cụ thể, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét để thu hồi hoặc cho thuê có thời hạn.

Điều 14. Đất dành cho nhu cầu công ích của xã được quy định như sau:

1. Căn cứ vào quỹ đất đai, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định tỷ lệ đất được để cho **mỗi xã không quá 5% đất nông nghiệp của từng xã**. Những xã có nhiều loại đất trong quỹ đất nông nghiệp, thì tỷ lệ diện tích đất trồng lúa nước so với tổng số diện tích đất trồng lúa nước được dành cho nhu cầu công ích cũng chỉ để tối đa bằng tỷ lệ được Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định cho xã đó, phần còn thiếu thì phải sử dụng từ các loại đất khác.

Điều 15.

1. Đất dành cho nhu cầu công ích của xã do Ủy ban nhân dân xã tổ chức quản lý và sử dụng;

2. Việc quản lý và sử dụng đất dành cho nhu cầu công ích của xã được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã cho hộ gia đình, cá nhân thuê để sử dụng vào **sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản**. Tiền thu được từ việc cho thuê đất chỉ được dùng vào nhu cầu công ích của xã theo quy định của pháp luật;

...

Căn cứ khoản 7, khoản 8 Điều 1 Nghị định 85/1999/NĐ-CP ngày

28/8/1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài kèm theo Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ quy định:

“7. Điều 13 Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 được sửa đổi, bổ sung như sau:

Điều 13. Đối với đất vượt hạn mức của hộ gia đình, được giải quyết như sau:

1. **Hộ gia đình, đang sử dụng đất nông nghiệp, đất làm muối vượt hạn mức mà là đất được giao hoặc do khai hoang, vỡ hóa** và các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 (ngày Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai có hiệu lực), thì được tiếp tục sử dụng và phải nộp thuế bổ sung đối với diện tích đất vượt hạn mức theo quy định của pháp luật...

2. **Đất vượt hạn mức do chiếm dụng trái phép** thì tùy trường hợp cụ thể, ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đề nghị ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh xét để thu hồi **hoặc phải chuyển sang cho thuê đất.**”

8. Điều 15 Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 15.

1. **Đất dành cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn do ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức quản lý và sử dụng;**

2. Việc quản lý và sử dụng đất dành cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn được quy định như sau:

...

b) Trong trường hợp chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại điểm a khoản này **thì ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân thuê để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.** Tiền thu được nộp vào ngân sách và chỉ được dùng vào nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật.

3. Thời hạn thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn, đối với các trường hợp đã cho thuê trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 được thực hiện theo hợp đồng cho thuê đất đã ký kết, **các trường hợp cho thuê đất công ích từ sau ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì thời hạn thuê đất không quá 5 năm**”.

Hộ ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là Vũ Thị Đợi năm 1994 được giao 05 khẩu giao ruộng, với tổng diện tích đất nông nghiệp được giao lâu dài là 2.460,0 m² theo Nghị định 64/NĐ-CP ngày 14/7/1993 của Chính phủ và Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 04/01/1994 của UBND thành phố Hải Phòng; đã đủ

tiêu chuẩn được giao tại địa bàn xã Đông Phương (492,0 m²/khẩu). Vì vậy diện tích 1.800,0 m² được UBND xã Đông Phương ký hợp đồng giao thầu với ông Nguyễn Văn Ngạo sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản năm 2000 là đúng quy định của Luật Đất đai năm 1993 (theo quy định tại khoản 7, khoản 8 Điều 1 Nghị định 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ số 85/1999/NĐ/CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài kèm theo Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ quy định).

*** Tổng diện tích đất có nguồn gốc là đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý là: 6.135,3 m²; trong đó:**

- ***Thửa số 134a, tờ số 1 Sơ đồ khu đất (thuộc thửa 53 + 18, tờ bản đồ 03 của Hợp tác xã Đại Trà lập năm 1974, Sổ mục kê lập năm 2000):*** diện tích 388,2 m² hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ngạo đang sử dụng có nguồn gốc là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý, được UBND xã Đông Phương ký hợp đồng giao thầu với ông Nguyễn Văn Ngạo sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản 05 năm (kể từ ngày 30/6/2000 đến hết ngày 30/6/2005), từ ngày 01/7/2005 đến nay hộ ông Nguyễn Văn Ngạo không được UBND xã Đông Phương ký hợp đồng cho thuê, vì vậy hộ ông Nguyễn Văn Ngạo đã chiếm đất từ ngày 01/7/2005 đến nay (trong Hợp đồng thuê đất năm 2000 đã ghi rõ bao gồm cả phần diện tích công trình nhà ở 70,0 m² đã xây dựng từ năm 1990, diện tích hiện trạng hiện nay sau khi đo vẽ lại là: 97,33 m²). được thống kê trong Sổ mục kê năm 2000 là đất canh tác và thống kê trong Sổ theo dõi quỹ đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý); trong đó diện tích được bồi thường là đất ở là: 200,0 m²; diện tích hiện trạng sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm: 188,2 m² theo quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 3 Điều 25 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ.

Sau khi hết hạn hợp đồng ngày 30/6/2005, UBND xã Đông Phương không ký gia hạn hợp đồng thuê đất đối với diện tích 1.800,0 m² nêu trên. Do UBND xã Đông Phương không làm thủ tục thanh lý hợp đồng nên ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi vẫn ăn ở, sinh sống tại thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, vẫn có đủ căn cứ xác định đây là hành vi chiếm đất của ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi đối với diện tích đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý từ ngày 01/7/2005.

- ***Thửa đất số 134 và Thửa đất số 6 tờ số 1 Sơ đồ khu đất (thuộc thửa 507 và một phần thửa đất số 51a, tờ bản đồ hợp tác xã Đại Trà lập năm 1974, Sổ mục kê lập năm 2000):***

Ngoài diện tích 388,2 m² mà ông Nguyễn Văn Ngao, vợ là bà Vũ Thị Đợi, thì ông Nguyễn Văn Ngao, vợ là bà Vũ Thị Đợi còn sử dụng 02 thửa đất nông nghiệp có tổng diện tích 5.747,1 m² gồm:

+ Thửa đất số 134, diện tích: 1.654,8 m² (Trong đó: sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm: 1.484,2 m² và sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản: 170,6 m²) thuộc thửa 507 và một phần thửa đất số 51a, tờ bản đồ hợp tác xã Đại Trà lập năm 1974, Sổ mục kê lập năm 2000.

+ Thửa đất số 6, diện tích: 4.092,3 m² sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 51a, tờ bản đồ hợp tác xã Đại Trà lập năm 1974, Sổ mục kê lập năm 2000.

Theo Sổ theo dõi quản lý quỹ đất công ích do UBND xã Đông Phương lập năm 2000: Diện tích đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý, đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Ngao sử dụng là 4.485,0 m². Diện tích hiện trạng hộ ông Nguyễn Văn Ngao đang sử dụng tổng diện tích là 5.747,1 m² (trong đó, diện tích 4.485,0 m² có nguồn gốc là đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý thuộc một phần diện tích của thửa đất số 51a, tờ bản đồ số 03, thôn Đại Trà, xã Đông Phương và diện tích 1.262,1 m² có nguồn gốc là đất canh tác do UBND xã Đông Phương quản lý thuộc thửa số 507 và một phần diện tích của thửa đất số 51a, tờ bản đồ số 03, thôn Đại Trà, xã Đông Phương).

Thửa đất số 134 (theo Sơ đồ khu đất), diện tích: 1.654,8 m² (Trong đó: sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm: 1.484,2 m² và sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản: 170,6 m²) và thửa đất số 6 (theo Sơ đồ khu đất), diện tích: 4.092,3 m² sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm.

Tổng diện tích đất có nguồn gốc là đất canh tác, đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý là: 6.135,3 m² thuộc diện tích đất nông nghiệp gia đình ông Nguyễn Văn Ngao sử dụng vượt hạn mức được giao tại địa phương nên phải chuyển sang thuê đất, diện tích đất này đã được UBND xã Đông Phương kê khai đăng ký trong Sổ mục kê năm 2000, Sổ theo dõi đất công ích để quản lý và ký hợp đồng thuê đất với gia đình ông Nguyễn Văn Ngao là đúng quy định của pháp luật theo khoản 7, khoản 8 Điều 1 Nghị định 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ, không phải là đất nông nghiệp giao lâu dài và tại thời điểm thu hồi đất không còn là đất khai hoang phục hoá của gia đình ông Nguyễn Văn Ngao.

Về kết quả tính toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ ông Nguyễn Văn Ngao, vợ là bà Vũ Thị Đợi, người có quyền lợi liên quan đã được UBND huyện Kiến Thụy thực hiện đầy đủ, đảm bảo quyền lợi và được trả lời tại Thông báo số 130/TB-UBND ngày 20/5/2025 của UBND huyện Kiến Thụy.

Vì vậy, kiến nghị của ông Nguyễn Văn Ngao cho rằng gia đình ông có 02 thửa đất trên địa bàn xã Đông Phương với tổng diện tích 6.689,1 m² bao gồm 01

thửa đất ở rộng 5.102,1 m² được gia đình ông khai hoang phục hóa để sử dụng làm đất ở, cùng 01 thửa đất nông nghiệp rộng 1.587,0 m² thu hồi 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 (nay là xã Kiến Minh). Đồng thời kiến nghị UBND xã Kiến Minh tính tiền bồi thường đất ở rộng 5.102,1 m² được gia đình ông khai hoang phục hóa để sử dụng làm đất ở và tính tiền bồi thường thửa đất nông nghiệp rộng 1.587,0 m² là đất khai hoang phục hóa sử dụng vào mục đích nông nghiệp của gia đình ông (bà), không phải là đất công ích do UBND xã Đông Phương quản lý, đồng thời đề nghị hủy Thông báo số 130/TB-UBND ngày 20/5/2025 của UBND huyện Kiến Thụy về việc trả lời đơn kiến nghị là không có cơ sở.

4. Giao Phòng Kinh tế xã: Phối hợp với Ban Quản lý dự án khu vực Kiến Thụy, các ban, ngành, đoàn thể xã và cơ sở thôn tuyên truyền, vận động, thuyết phục để hộ ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi hiểu và chấp hành chính sách, pháp luật của Nhà nước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án.

Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh thông báo để hộ ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi (Công ty Luật TNHH Nguyên Vũ được ông Nguyễn Văn Ngạo uỷ quyền theo Hợp đồng uỷ quyền Số công chứng 002016/HĐUQ.2024, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2024), xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng được biết; các phòng, cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện./.

Nơi nhận:

- CT, PCT Nguyễn Thế Đoàn (b/c);
- VP HĐND và UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- Ban QLDA khu vực Kiến Thụy;
- Ông Nguyễn Văn Ngạo, vợ là bà Vũ Thị Đợi;
- Công ty Luật TNHH Nguyên Vũ;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Ngọc Tân