ỦY BAN NHÂN DÂN **HUYỆN VĂN LÂM**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1377/UBND-TNMT Về việc phúc đáp nội dung đơn đề nghị của công dân về việc bồi thường, hỗ trợ	*Văn Lâm, ngày 16 tháng 10 năm 2024*

Kính gửi: Các ông (bà): Nguyễn Văn Thành, Nguyễn Văn Bần, Đặng Minh Ngọc, Khúc Thị Tâm, Nguyễn Thị Mai Chi, địa chỉ: xã Lương Tài, huyện Văn Lâm.

UBND huyện nhận được đơn của các ông (bà): Nguyễn Văn Thành, Nguyễn Văn Bần, Đặng Minh Ngọc, Khúc Thị Tâm, Nguyễn Thị Mai Chi, địa chỉ: xã Lương Tài, huyện Văn Lâm đề nghị về việc bồi thường, hỗ trợ cho các gia đình khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp ĐT.385 đoạn từ Km7+750 – Km16+370 tại xã Lương Tài, huyện Văn Lâm.

Sau khi xem xét nội dung đơn đề nghị của các công dân, UBND huyện đã yêu cầu các phòng, đơn vị của huyện và UBND xã Lương Tài kiểm tra, xác minh nội dung liên quan đến đơn của công dân và báo cáo, tham mưu UBND huyện giải quyết.

Ngày 10/9/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện đã có báo cáo số 17/BC-PTNMT; ngày 27/8/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện có công văn số 737/CV-CNVPĐKĐĐ kèm theo biên bản làm việc ngày 23/8/2024; ngày 30/7/2024, UBND xã Lương Tài có báo cáo số 58/BC-UBND. Sau khi xem xét nội dung báo cáo của Phòng Tài nguyên và Môi trường, báo cáo của UBND xã Lương Tài về rà soát nguồn gốc sử dụng đất, ranh giới, mốc giới sử dụng đất và Công văn của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện về kiểm tra nguồn gốc sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện phúc đáp đơn đề nghị của các công dân như sau:

1. Đối với nội dung kiến nghị về việc bồi thường, hỗ trợ của ông Nguyễn Văn Thành

1.1. Kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận):

Thửa đất có nguồn gốc sử dụng sử dụng ổn định trước 18/12/1980 với mục đích sử dụng là đất ở do cụ Nguyễn Văn Quang và cụ Đào Thị Thanh sử dụng; do cụ Nguyễn Văn Quang và cụ Đào Thị Thanh mất không để lại di chúc, ngày 20/2/2013 các con của hai cụ làm văn bản phân chia thừa kế được UBND xã Lương Tài chứng thực với nội dung: bà Nguyễn Thị Thủy được toàn quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, xã Lương Tài và bà Nguyễn Thị Lan Anh được toàn quyền sử dụng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 32, xã Lương Tài; đồng thời bà Nguyễn Thị Lan Anh cho tặng bà Nguyễn Thị Thủy thửa đất bà được nhận phân chia thừa kế.

Ngày 02/6/2013 gia đình ông Nguyễn Văn Thành có đơn đề nghị UBND xã hợp 02 thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32 và thửa đất số 121, tờ bản đồ số 32, xã Lương Tài (theo bản đồ năm 2003) thành 01 thửa đất và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất sau khi đã hợp 02 thửa đất trên.

Ngày 03/6/2013, UBND xã Lương Tài đã đo đạc, chỉnh lý ranh giới và hợp thành thửa 117 với diện tích thửa đất là 592m^2 (vị trí cách tim đường ĐH.19 nay là ĐT.385) là 16m. Biên bản xác định hiện trạng, ranh giới, mốc giới đã được ông Nguyễn Văn Thành, các hộ giáp ranh và UBND xã Lương Tài ký xác nhận.

Căn cứ ý kiến của Hội đồng đăng ký đất đai xã xét duyệt, phiếu ý kiến khu dân cư UBND xã Lương Tài đã thực hiện công khai, hoàn thiện hồ sơ và trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Thành và bà Nguyễn Thị Thủy theo quy định. Ngày 4/9/2013, UBND huyện Văn Lâm đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Thành và bà Nguyễn Thị Thủy tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, diện tích 592m^2, thuộc thôn Khuyến Thiện, xã Lương Tài (vị trí thửa đất cấp giấy chứng nhận cách tim đường ĐT.385 là 16m.

Năm 2013, hộ ông Nguyễn Văn Thành đã tách thửa đất được cấp giấy chứng nhận trên thành 3 thửa gồm: thửa đất số 133, diện tích 89m^2, thửa đất số 134, diện tích 119 m^2, thửa đất số 117 sau khi tách thửa diện tích còn lại là 384m^2 và thực hiện chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Bần hai thửa đất số 133, 134, tờ bản đồ số 32 với tổng diện tích 02 thửa chuyển nhượng là 208m^2. Theo quy định tại Điều 13, Quyết định số 14/2011/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của UBND tỉnh Hưng Yên (quy định về điều kiện tách thửa tại thời điểm ông Nguyễn Văn Thành thực hiện tách thửa đất tháng 9/2013) quy định: *"4. Các thửa đất được hình thành sau quá trình tách, hợp thửa theo quy định tại Điều 14 của Quy định này phải có lối vào thửa đất"*. Do đó, thửa đất số 133, 134, tờ bản đồ số 32 được hình thành sau quá trình tách thửa có lối vào (đường đi vào) là phần hành lang đường ĐT.385 tức là vị trí, diện tích phía trước thửa đất số 133, 134, tờ bản đồ số 32 khi ông Nguyễn Văn Thành thực hiện tách thửa và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Bần là lối vào thửa đất.

Sau khi chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn Thành và bà Nguyễn Thị Thủy còn sử dụng thửa đất 117, tờ 32, diện tích 384m^2.

1.2. Kết quả kiểm tra vị trí, diện tích thu hồi đất thực hiện dự án

Ngày 26/8/2022, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện phối hợp với UBND xã Lương Tài đo đạc kiểm kê, xác định dự án thu hồi của hộ ông Nguyễn Văn Thành là 59,58m^2 đất ở (do UBND xã Lương Tài xác định diện tích đất hợp pháp của ông Nguyễn Văn Thành, bà Nguyễn Thị Thuỷ là cách ray phía bắc đường sắt là 12,5m).

Qua đối chiếu vị trí thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, xã Lương Tài được UBND huyện cấp giấy chứng nhận ngày 04/9/2013 cho ông Nguyễn Văn Thành, bà Nguyễn Thị Thủy với hồ sơ thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp ĐT.385 đoạn từ Km7+750 – Km16+370, huyện Văn Lâm nhận thấy: Phạm vi thu hồi đất thực

hiện dự án tính từ tim đường ĐT.385 về phía thửa đất khoảng 12m -13m; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn Thành và bà Nguyễn Thị Thủy cách tim đường ĐT.385 là 16m.

1.3 Kết quả rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai và UBND xã Lương Tài:

Theo công văn số 737/CV-CN VPĐKĐĐ ngày 27/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kèm theo biên bản làm việc ngày 23/8/2024 thể hiện thửa đất số 117, tờ 32 được UBND xã Lương Tài xét duyệt trình UBND huyện cấp Giấy chứng nhận năm 2013 với diện tích là 592m^2, phần diện tích còn lại cắt trả lưu không đường (theo biên bản thẩm định ngày 26/8/2013 của cán bộ Chi nhánh lập, trên biên bản có xác nhận của UBND xã và Chủ sử dụng).

Theo báo cáo số 58/BC-UBND ngày 30/7/2024 của UBND xã Lương Tài về việc rà soát nguồn gốc, ranh giới, mốc giới sử dụng đất. Tại nội dung báo cáo, UBND xã Lương Tài xác nhận: thửa đất gia đình ông Nguyễn Văn Thành sử dụng là đất ở trước 18/12/1980 với ranh giới, mốc giới sử dụng tính từ ray đường sắt phía bắc vào vị trí thửa đất là 12,5m.

1.4. Nhận xét, phương hướng giải quyết:

- Nhận xét: Qua kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiểm tra hồ sơ thực hiện dự án nhận thấy: Việc UBND xã Lương Tài xác định ranh giới, diện tích gia đình ông Nguyễn Văn Thành sử dụng không đồng nhất khi trình hồ sơ đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận năm 2013 và ranh giới sử dụng khi thực hiện thu hồi đất để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp ĐT.385 đoạn từ Km7+750 – Km16+370, huyện Văn Lâm.

- Phương hướng giải quyết: UBND huyện yêu cầu UBND xã Lương Tài chủ trì, phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện kiểm tra, rà soát lại ranh giới, nguồn gốc, thời điểm sử dụng thửa đất gia đình ông Nguyễn Văn Thành sử dụng với ranh giới thu hồi đất để thực hiện dự án; trường hợp diện tích nằm trong ranh giới thu hồi (vị trí phía trước thửa đất số 117, tờ 32 của hộ ông Nguyễn Văn Thành còn lại sau khi đã thực hiện tách thửa và chuyển nhượng) chưa được cấp giấy chứng nhận mà đủ điều kiện được bồi thường thì thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

2. Đối với kiến nghị về việc bồi thường, hỗ trợ của ông Nguyễn Văn Bần thửa đất số 133, 134, tờ bản đồ số 32, tỷ lệ 1/1000 thuộc xã Lương Tài:

2.1. Kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận:

Ông Nguyễn Văn Thành và bà Nguyễn Thị Thủy được UBND huyện cấp giấy chứng nhận ngày 4/9/2013, sê ri số BI 523748, tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, diện tích 592m^2 (vị trí thửa đất nằm cách tim đường ĐT.385 là 16m).

Ngày 6/9/2013, ông Nguyễn Văn Thành có đơn đề nghị tách thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, diện tích 592m^2 thành 3 thửa đất gồm: thửa đất số 133, tờ 32, diện tích 89m^2, thửa đất số 134, tờ 32, diện tích 119 m^2, thửa đất số 117, tờ 32, diện tích 384m^2, kèm theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới do UBND xã Lương Tài lập ngày 9/9/2013. Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thể hiện vị trí thửa đất số 133, 134 tiếp giáp với hành lang đường có vị trí nằm cách tim đường

ĐT.385 là 16m. Hồ sơ tách thửa của ông Nguyễn Văn Thành đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Văn Lâm xác nhận ngày 10/9/2013.

Ngày 10/9/2013, ông Nguyễn Văn Thành, bà Nguyễn Thị Thủy đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 133, 134, tờ bản đồ số 32 cho ông Nguyễn Văn Bần được Văn phòng Công chứng Văn Lâm công chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Bần, bà Nguyễn Thị Hậu đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 133, 134, tờ bản đồ số 32 xã Lương Tài theo quy định.

Đến ngày 19/9/2013, ông Nguyễn Văn Bần và bà Nguyễn Thị Hậu được UBND huyện cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 133, 134, tờ bản đồ số 32, tổng diện tích 02 thửa đất là 208 m^2 với vị trí tiếp giáp hành lang đường ĐT.385 (cách tim đường ĐT.385 là 16m).

2.2. Kết quả kiểm tra vị trí, diện tích thu hồi đất thực hiện dự án

Ngày 26/8/2022, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện phối hợp với UBND xã Lương Tài đo đạc kiểm kê, xác định dự án thu hồi vào phần phía trước thửa đất số 133, tờ 33 của hộ ông Nguyễn Văn Bần là 20,04m^2 đất ở và thu hồi vào phần phía trước thửa đất số 134, tờ 33 là 24,98 m^2 đất ở với ranh giới thửa đất khi kiểm kê là cách ray phía bắc đường sắt 12,5m.

Qua đối chiếu với hồ sơ nhận chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn Bần nhận thấy vị trí, diện tích kiểm đếm thu hồi nêu trên nằm trong hành lang đường ĐT.385 không nằm trong ranh giới thửa đất ông Nguyễn Văn Bần đã nhận chuyển nhượng.

2.3. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Điều 13, Quyết định số 14/2011/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của UBND tỉnh Hưng Yên (quy định về điều kiện tách thửa tại thời điểm ông Nguyễn Văn Thành thực hiện tách thửa đất tháng 9/2013) quy định: *"4. Các thửa đất được hình thành sau quá trình tách, hợp thửa theo quy định tại Điều 14 của Quy định này phải có lối vào thửa đất"*. Do đó, thửa đất số 133, 134, tờ bản đồ số 32 được hình thành sau quá trình tách thửa có lối vào (đường đi vào) là phần hành lang đường ĐT.385 (được thể hiện tại hồ sơ tách thửa đất, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất có xác nhận của UBND xã Lương Tài, ông Nguyễn Văn Thành và các chủ sử dụng đất giáp ranh).

Căn cứ vào hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ cấp giấy chứng nhận của hộ ông Nguyễn Văn Bần (được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Văn Lâm công chứng ngày 10/9/2013, đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Bần, tờ trình của UBND xã Lương Tài về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Văn Bần, thông báo của Chi cục thuế huyện Văn Lâm về nộp lệ phí trước bạ, nhà đất, thuế thu nhập cá nhân thể hiện thửa đất có vị trí tiếp giáp mặt đường ĐH.19 (nay là ĐT.385)) và giấy chứng nhận đã cấp đối với thửa đất số 133, 134, tờ bản đồ số 32 của hộ ông Nguyễn Văn Bần nhận thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Bần tại các thửa đất số 133, 134, tờ bản đồ số 32, xã Lương Tài có vị trí nằm cách tim

đường ĐT.385 là 16m. Phạm vi thu hồi đất thực hiện dự án tính từ tim đường ĐT.385 về phía thửa đất khoảng 12m -13m. Như vậy, dự án không thu hồi vào thửa đất hộ ông Nguyễn Văn Bần nhận chuyển nhượng.

Từ những căn cứ trên cho thấy dự án Cải tạo, nâng cấp ĐT.385 không thu hồi vào thửa đất số 133, 134, tờ bản đồ số 32, xã Lương Tài nên không có cơ sở xem xét bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Văn Bần.

3. Đối với kiến nghị về việc bồi thường, hỗ trợ của ông Đặng Minh Ngọc

3.1. Kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận):

Thửa đất có nguồn gốc sử dụng là nhận chuyển nhượng đất do UBND xã Lương Tài giao trái thẩm quyền trước 15/10/1993 cho ông Khúc Chí Dáng với mục đích sử dụng là đất ở.

Ngày 22/5/1997, gia đình ông Khúc Chí Dáng chuyển nhượng một phần thửa đất được UBND xã Lương Tài giao trái thẩm quyền cho ông Đặng Minh Ngọc, theo bản đồ năm 2003 là thửa đất số 151, tờ 34, diện tích 212m^2. Tháng 01/2003, gia đình ông Khúc Chí Dáng chuyển nhượng phần diện tích còn lại cho bà Nguyễn Thị Là, theo bản đồ năm 2003 là thửa đất số 150, tờ 34, diện tích 269m^2. Tổng diện tích 02 thửa đất là 481m^2, tăng 5 m^2 so với diện tích UBND xã giao cho hộ ông Khúc Chí Dáng năm 1991.

Ngày 17/8/2012, ông Đặng Minh Ngọc có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 34 xã Lương Tài.

Ngày 15/8/2012, UBND xã Lương Tài đo đạc mốc giới thửa đất ông Đặng Minh Ngọc đề nghị cấp giấy chứng nhận, kết quả thửa đất ông Đặng Minh Ngọc đề nghị cấp giấy chứng nhận có 133m^2 nằm ngoài hành lang đường ĐT.385, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng, xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai xã, UBND xã Lương Tài đã thực hiện công khai, hoàn thiện hồ sơ và trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Minh Ngọc, bà Nguyễn Thị Hiền theo quy định. Ngày 8/10/2012, UBND huyện Văn Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Minh Ngọc, bà Nguyễn Thị Hiền tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 34, diện tích 133m^2, vị trí thửa đất cách tim đường ĐT.385 là 16m.

Ngày 26/8/2013, gia đình ông Đặng Minh Ngọc đã chuyển nhượng 65 m^2 cho ông Bùi Minh Soái. Sau khi chuyển nhượng, gia đình ông Đặng Minh Ngọc sử dụng thửa đất số 151, tờ 34, diện tích còn lại là 68m^2 (theo trích lục thực hiện dự án là thửa 182, tờ 34).

3.2. Kết quả kiểm tra vị trí, diện tích thu hồi đất thực hiện dự án

Ngày 26/8/2022, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện phối hợp với UBND xã Lương Tài đo đạc kiểm kê, xác định dự án thu hồi của hộ ông Đặng Minh Ngọc là 17,68 m^2 đất ở (do UBND xã Lương Tài xác định ranh giới, diện tích đất hợp pháp của hộ ông Đặng Minh Ngọc là cách ray phía bắc đường sắt 12,5m).

Qua đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện đã cấp ngày 8/10/2012 cho hộ ông Đặng Minh Ngọc nhận thấy vị trí, diện tích kiểm kê thu hồi nêu trên nằm trong hành lang đường ĐT.385, chưa đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.3. Kết quả rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và UBND xã Lương Tài:

Theo Công văn số 737/CV-CN VPĐKĐĐ ngày 27/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kèm theo biên bản làm việc ngày 23/8/2024 thể hiện thửa đất số 151, tờ bản đồ số 34 được UBND xã Lương Tài xét duyệt trình UBND huyện cấp Giấy chứng nhận với diện tích là 133m^2, vị trí cách tim đường ĐT.385 là 16m.

Theo báo cáo số 58/BC-UBND ngày 30/7/2024 của UBND xã Lương Tài về việc rà soát nguồn gốc, ranh giới, mốc giới sử dụng đất. Tại nội dung báo cáo, UBND xã Lương Tài xác nhận thửa đất gia đình ông Đặng Minh Ngọc sử dụng có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng đất do UBND xã Lương Tài giao trái thẩm quyền vào mục đích đất ở năm 1991 cho hộ ông Khúc Chí Dáng với ranh giới, mốc giới thửa đất giao cách ray phía bắc đường sắt là 12,5m.

3.4. Nhận xét, phương hướng giải quyết:

- Nhận xét: Việc UBND xã Lương Tài xác định ranh giới, diện tích gia đình ông Đặng Minh Ngọc sử dụng không đồng nhất khi trình hồ sơ đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận năm 2012 và ranh giới sử dụng khi thực hiện thu hồi đất để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp ĐT.385 đoạn từ Km7+750 – Km16+370, huyện Văn Lâm.

- Phương hướng giải quyết: UBND huyện yêu cầu UBND xã Lương Tài chủ trì, phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện kiểm tra, rà soát lại ranh giới, nguồn gốc, thời điểm sử dụng thửa đất gia đình ông Đặng Minh Ngọc sử dụng với ranh giới thu hồi đất để thực hiện dự án; trường hợp diện tích nằm trong ranh giới thu hồi (vị trí phía trước thửa đất số 151, tờ 34 của hộ ông Đặng Minh Ngọc còn lại sau khi đã thực hiện tách thửa và chuyển nhượng) chưa được cấp giấy chứng nhận mà đủ điều kiện được bồi thường thì thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

4. Đối với đề nghị về việc bồi thường, hỗ trợ của bà Khúc Thị Tâm

4.1. Kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận:

Thửa đất số 138, 147, tờ bản đồ số 33 xã Lương Tài của ông Nguyễn Công Khắc, bà Khúc Thị Tâm có nguồn gốc sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Phương, bà Nguyễn Thị Hà.

** Kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Phương, bà Nguyễn Thị Hà (bà Nguyễn Thị Hà là con đẻ ông Nguyễn Văn Cường và bà Nguyễn Thị Phương):*

Ngày 16/7/2014, ông Nguyễn Văn Cường và bà Nguyễn Thị Phương có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 131, tờ bản đồ số 33, diện tích 175m^2 thuộc thôn Khuyến Thiện, xã Lương Tài.

Ngày 25/7/2014, Hội đồng đăng ký đất đai xã Lương Tài xét duyệt thửa đất có nguồn gốc là đất ở do UBND xã Lương Tài giao trái thẩm quyền cho hộ ông Nguyễn Văn Cường trước 15/10/1993 với diện tích 175m^2. Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 33, diện tích 473m^2 xã Lương Tài (theo bản đồ năm 2003) trừ hành lang đường 298m^2, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận 175m^2.

Căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng, phiếu ý kiến khu dân cư, xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai xã, UBND xã Lương Tài đã thực hiện công khai, hoàn thiện hồ sơ và trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Cường, bà Nguyễn Thị Phương theo quy định. Ngày 4/9/2013, UBND huyện Văn Lâm đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Cường, bà Nguyễn Thị Phương tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 33, diện tích 175m^2, trong đó có 52m^2 nằm trong hành lang đường ĐT.385 với hành lang tính từ tim đường vào vị trí thửa đất là 23m. Như vậy, ông Nguyễn Văn Cường, bà Nguyễn Thị Phương đã được cấp giấy chứng nhận với diện tích 175m^2 bằng diện tích UBND xã giao trái thẩm quyền trước 15/10/1993.

Ngày 10/6/2016, ông Nguyễn Văn Cường, bà Nguyễn Thị Phương có đơn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tách thửa đất số 131, tờ bản đồ số 33, diện tích 175m^2 thành 02 thửa đất: thửa 137, tờ 33, diện tích 79m^2 và thửa 138, tờ 33, diện tích 96m^2 (hồ sơ tách thửa đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận ngày 30/6/2016). Ngày 31/8/2016, ông Nguyễn Văn Cường và bà Nguyễn Thị Phương có văn bản thỏa thuận được Văn phòng công chứng Văn Lâm công chứng với nội dung ông Nguyễn Văn Cường được toàn quyền quản lý thửa đất số 137, tờ 33, diện tích 79 m^2 và bà Nguyễn Thị Phương được toàn quyền quản lý thửa đất số 138, tờ 33, diện tích 96m^2. Sau đó, ông Nguyễn Văn Cường, bà Nguyễn Thị Phương đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

** Kết quả kiểm tra hồ sơ ông Nguyễn Công Khắc và bà Khúc Thị Tâm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 137 (đã chỉnh lý thành thửa đất số 147), tờ bản đồ số 33 của bà Nguyễn Thị Hà*

Ngày 23/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn Cường, sê ri số CĐ 658759, tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 33, diện tích 79 m^2, trong đó có 7 m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường ĐT.385 với hành lang đường ĐT.385 được tính từ mép đường ĐT.385 hiện tại phía đường sắt vào vị trí thửa đất là 29m. Sau đó, ông Nguyễn Văn Cường cho tặng toàn bộ thửa đất cho bà Nguyễn Thị Hà được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Văn Lâm chỉnh lý số thửa 137 thành số thửa đất 147 và xác nhận việc cho tặng ngày 11/01/2021. Ngày 24/5/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Văn Lâm xác nhận bà Nguyễn Thị Hà chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Công Khắc và bà Khúc Thị Tâm (ông Nguyễn Công Khắc và bà Khúc Thị Tâm nhận chuyển nhượng thửa đất ở của bà Nguyễn Thị Hà sau khi UBND huyện đã ban hành thông báo thu hồi đất ở ngày 17/6/2022 đối với bà Nguyễn Thị Hà).

** Kết quả kiểm tra hồ sơ ông Nguyễn Công Khắc và bà Khúc Thị Tâm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 138, tờ bản đồ số 33 của bà Nguyễn Thị Phương*

Ngày 23/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Phương, sê ri số CĐ 658754, tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 33, diện tích 96 m^2, trong đó có 3 m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường ĐT.385 với hành lang đường ĐT.385 được tính từ mép đường ĐT.385 hiện tại phía đường sắt vào vị trí thửa đất là 29m. Sau đó, bà Nguyễn Thị Phương chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Công Khắc và bà Khúc Thị Tâm được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Văn Lâm xác nhận ngày 21/12/2016.

4.2. Kết quả kiểm tra vị trí, diện tích thu hồi đất thực hiện dự án

Ngày 26/8/2022, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện phối hợp với UBND xã Lương Tài đo đạc kiểm đếm, xác định dự án thu hồi vào phía trước thửa đất số 137, tờ 33 của ông Nguyễn Công Khắc, bà Nguyễn Thị Tâm là 39,6m^2 đất ở và thu hồi vào phía trước thửa đất số 138, tờ 33 của bà Nguyễn Thị Hà là 34,62m^2 đất ở với ranh giới thửa đất khi kiểm kê là cách ray phía bắc đường sắt là 12,5m.

Qua đối chiếu với hồ sơ nhận chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Công Khắc, bà Nguyễn Thị Tâm nhận thấy vị trí, diện tích kiểm đếm thu hồi nêu trên nằm trong hành lang đường ĐT.385 là đường vào thửa đất, không nằm trong ranh giới thửa đất ông Nguyễn Công Khắc, bà Nguyễn Thị Tâm đã nhận chuyển nhượng.

4.3. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Điều 8, Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND tỉnh (quy định về điều kiện tách thửa tại thời điểm ông Nguyễn Văn Cường thực hiện tách thửa đất tháng 6/2016) quy định: *"3. Các thửa đất đề nghị hợp thửa phải có cùng mục đích sử dụng; thửa đất được hình thành trong quá trình tách, hợp thửa theo quy định tại Điều 9 bản quy định này phải có lối đi vào thửa đất"*. Do đó, thửa đất số 137 (được chỉnh lý thành thửa 147), 138, tờ bản đồ số 33 được hình thành sau quá trình tách thửa có lối vào (đường đi vào) là phần hành lang đường ĐT.385 (được thể hiện tại hồ sơ tách thửa, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, trích đo thửa đất đã được UBND xã Lương Tài và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận).

Căn cứ hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận đã cấp đối với thửa đất số 147, 138, tờ bản đồ số 33 của ông Nguyễn Công Khắc và bà Khúc Thị Tâm nhận thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Công Khắc và bà Khúc Thị Tâm tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 33, diện tích 79m^2, trong đó có 7m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường ĐT.385 với hành lang đường ĐT.385 được tính từ mép đường ĐT.385 hiện tại phía đường sắt vào vị trí thửa đất dài 29m; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Công Khắc và bà Khúc Thị Tâm tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 33, diện tích 96 m^2, trong đó có 3m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường ĐT.385 với hành lang đường ĐT.385 được tính từ mép đường ĐT.385 hiện tại phía đường sắt vào vị trí thửa đất dài 29m. Phạm vi thu hồi đất thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp ĐT.385 đoạn từ Km7+750 – Km16+370, huyện Văn Lâm tính từ ray phía bắc đường sắt về phía dân cư dài khoảng 17m – 18m. Như vậy, dự án không thu

hồi vào thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công Khắc và bà Khúc Thị Tâm.

Từ những căn cứ trên cho thấy dự án Cải tạo, nâng cấp ĐT.385 không thu hồi vào thửa đất số 147, 138, tờ bản đồ số 33, xã Lương Tài nên không có cơ sở xem xét bồi thường, hỗ trợ đối với ông Nguyễn Công Khắc, bà Khúc Thị Tâm.

5. Nội dung liên quan đến việc ông Nguyễn Văn Bần, bà Nguyễn Thị Mai Chi đề nghị bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 32, tỷ lệ 1/1000 thuộc xã Lương Tài:

5.1. Kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận

Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 32, xã Lương Tài của ông Nguyễn Văn Bần, bà Nguyễn Thị Hậu được UBND huyện cấp giấy chứng nhận ngày 26/9/2012 có nguồn gốc sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Gia Huấn.

**** Kết quả kiểm tra hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận đối với ông Nguyễn Gia Huấn***

Thửa đất có nguồn gốc là nhận cho tặng đất do UBND xã Lương Tài giao trái thẩm quyền vào mục đích đất ở trước 15/10/1993 cho ông Nguyễn Văn Huân (ông Nguyễn Văn Huân là bố đẻ ông Nguyễn Gia Huấn).

Ngày 20/7/2012, ông Nguyễn Văn Huân có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 129, tờ bản đồ số 33, xã Lương Tài và ông Nguyễn Gia Huấn có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 33 xã Lương Tài.

Ngày 08/8/2012, Hội đồng đăng ký đất đai xã Lương Tài xét duyệt thửa đất ông Nguyễn Văn Huân, ông Nguyễn Gia Huấn đề nghị cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc đất do UBND xã giao vào mục đích đất ở trước 15/10/1993 với diện tích 300m^2. Năm 2001, ông Nguyễn Văn Huân cho con trai Nguyễn Gia Huấn một phần thửa đất. Hội đồng đăng ký đất đai xã xét duyệt thửa đất của ông Nguyễn Văn Huân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 129, tờ 33, diện tích 160m^2 và thửa đất của ông Nguyễn Gia Huấn đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 130, tờ 33, diện tích 229m^2, vị trí thửa đất cách tim đường ĐT.385 là 16m.

Căn cứ vào phiếu ý kiến khu dân cư, xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai xã, UBND xã Lương Tài đã thực hiện công khai, hoàn thiện hồ sơ và trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Huân, ông Nguyễn Gia Huấn theo quy định. Ngày 17/9/2012, UBND huyện Văn Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Huân tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 33, diện tích 160m^2 và cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Gia Huấn tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 33, diện tích 229m^2 (vị trí 02 thửa đất cách tim đường là 16m).

Năm 2012, ông Nguyễn Gia Huấn đã tách thửa đất được cấp giấy chứng nhận trên thành 02 thửa đất gồm: thửa 136, tờ 33, diện tích 154m^2, thửa 130, tờ 33, diện tích 75m^2 và thực hiện chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Bần 154m^2. Theo quy định tại Điều 13, Quyết định số 14/2011/QĐ-UBND ngày

20/7/2011 của UBND tỉnh Hưng Yên (quy định về điều kiện tách thửa tại thời điểm ông Nguyễn Gia Huấn thực hiện tách thửa đất tháng 9/2012) quy định: *"4. Các thửa đất được hình thành sau quá trình tách, hợp thửa theo quy định tại Điều 14 của Quy định này phải có lối vào thửa đất"*. Do đó, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 33 được hình thành sau quá trình tách thửa có lối vào (đường đi vào) là phần hành lang đường ĐT.385 tức là vị trí, diện tích phía trước thửa đất số 136, tờ bản đồ số 33 khi ông Nguyễn Gia Huấn thực hiện tách thửa và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Bần là lối vào thửa đất.

Sau khi chuyển nhượng, ông Nguyễn Gia Huấn còn sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 33, diện tích 75m^2.

**** Kết quả kiểm tra hồ sơ ông Nguyễn Văn Bần và bà Nguyễn Thị Hậu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 136, tờ bản đồ số 32 của ông Nguyễn Gia Huấn.***

Ông Nguyễn Gia Huấn được UBND huyện cấp giấy chứng nhận ngày 17/9/2012, sê ri số BI 585263, tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 33, diện tích 229m^2 với vị trí thửa đất cách tim đường ĐT.385 là 16m.

Ngày 17/9/2012, ông Nguyễn Gia Huấn có đơn đề nghị tách thửa đất số 130, tờ bản đồ số 33, diện tích 229m^2 thành 2 thửa đất gồm: thửa đất số 130, tờ 33, diện tích 75m^2 và thửa đất số 136, tờ 33, diện tích 154m^2, kèm theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới do UBND xã Lương Tài lập ngày 17/9/2012. Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thể hiện vị trí thửa đất số 136 nằm cách tim đường ĐT.385 là 16m. Hồ sơ tách thửa của ông Nguyễn Gia Huấn được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Văn Lâm xác nhận ngày 19/9/2012.

Ngày 19/9/2012, ông Nguyễn Gia Huấn thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 136, tờ bản đồ số 33 cho ông Nguyễn Văn Bần, bà Nguyễn Thị Hậu được Văn phòng Công chứng Văn Lâm công chứng. Sau đó, ông Nguyễn Văn Bần, bà Nguyễn Thị Hậu đã đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 33 thuộc xã Lương Tài theo quy định.

Ngày 26/9/2012, ông Nguyễn Văn Bần và bà Nguyễn Thị Hậu được UBND huyện cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 33, diện tích 154m^2, vị trí cách tim đường ĐT.385 là 16m.

5.2. Kết quả kiểm tra vị trí, diện tích thu hồi đất thực hiện dự án

Ngày 26/8/2022, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện phối hợp với UBND xã Lương Tài đo đạc kiểm đếm xác định dự án thu hồi vào phía trước thửa đất số 136, tờ 33 của ông Nguyễn Văn Bần là 35,6m^2 đất ở với ranh giới thửa đất khi kiểm đếm là cách ray phía bắc đường sắt 12,5m.

Qua đối chiếu với hồ sơ nhận chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Bần nhận thấy vị trí, diện tích kiểm kê thu hồi nêu trên nằm trong hành lang đường ĐT.385 là đường vào thửa đất, không nằm trong ranh giới thửa đất ông Nguyễn Văn Bần đã nhận chuyển nhượng.

5.3. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Điều 13, Quyết định số 14/2011/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của UBND tỉnh Hưng Yên (quy định về điều kiện tách thửa tại thời điểm ông Nguyễn

Gia Huấn thực hiện tách thửa đất tháng 9/2012) quy định: *"4. Các thửa đất được hình thành sau quá trình tách, hợp thửa theo quy định tại Điều 14 của Quy định này phải có lối vào thửa đất"*. Do đó, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 33 được hình thành sau quá trình tách thửa có lối vào (đường đi vào) là phần hành lang đường ĐT.385 (được thể hiện tại hồ sơ tách thửa, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, trích lục thửa đất).

Vì vậy, việc ông Nguyễn Văn Bần và bà Nguyễn Thị Mai Chi đề nghị bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích nằm trong hành lang đường ĐT.385, phía trước thửa đất số 136, tờ 33 là lối vào (đường đi vào) thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Bần là không có cơ sở.

Căn cứ vào hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Văn Bần (được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Văn Lâm công chứng ngày 19/9/2012, đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Bần, tờ trình của UBND xã Lương Tài về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Văn Bần, thông báo của Chi cục thuế huyện Văn Lâm về nộp lệ phí trước bạ, nhà đất, thuế thu nhập cá nhân thể hiện thửa đất có vị trí tiếp giáp mặt đường ĐH.19 (nay là ĐT.385)) và giấy chứng nhận đã cấp đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 33 của hộ ông Nguyễn Văn Bần nhận thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Bần tại các thửa đất số 136, tờ bản đồ số 33, xã Lương Tài có vị trí nằm cách tim đường ĐT.385 là 16m. Phạm vi thu hồi đất thực hiện dự án tính từ tim đường ĐT.385 về phía thửa đất khoảng 12m- 13m. Như vậy, dự án không thu hồi vào thửa đất hộ ông Nguyễn Văn Bần nhận chuyển nhượng.

Từ những căn cứ trên cho thấy dự án Cải tạo, nâng cấp ĐT.385 không thu hồi vào thửa đất số 136, tờ bản đồ số 33, xã Lương Tài nên không có cơ sở xem xét bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Văn Bần.

UBND huyện phúc đáp công dân biết để phối hợp thực hiện theo chính sách, quy định của Nhà nước.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phòng: TNMT, KTHT;
- Ban QLDA ĐTXD huyện;
- UBND xã Lương Tài;
- Lưu: VT.

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

Ký bởi: Ủy ban nhân dân huyện Văn Lâm
Cơ quan: Tỉnh Hưng Yên

Đỗ Hoàng Tùng