

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị Bào, địa chỉ A1/1/4 áp 1
xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh
(lần đầu)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại;

Căn cứ Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20 tháng 10 năm 2016 của Thanh tra Chính phủ về việc việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra Chính phủ;

Căn cứ Phương án số 734/PABT-HDBT ngày 18 tháng 10 năm 2016 của Hội bồi thường, hỗ trợ Dự án đầu tư xây dựng hệ thống đê bao ngăn lũ khu B Bình Lợi trên địa bàn huyện Bình Chánh được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh phê duyệt tại Quyết định số 8745/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2016;

Xét đơn khiếu nại ngày 03 tháng 8 năm 2018 của bà Phạm Thị Bào, địa chỉ: A1/1/4 áp 1 xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

I. Nội dung khiếu nại

Căn cứ Đơn khiếu nại ngày 03 tháng 8 năm 2018 của bà Phạm Thị Bào, Biên bản tiếp xúc ngày 02 tháng 11 năm 2018 của Thanh tra Huyện với bà Phạm Thị Bào, bà Phạm Thị Bào xác định khiếu nại Quyết định số 6291/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2018 và Quyết định số 8188/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, cụ thể nội dung: yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần đất diện tích 461,48m² bị ảnh hưởng Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi theo đơn giá đất ở là 835.072 đồng/m² và bố trí tái định cư theo quy định.

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Căn cứ Quyết định 6070/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2018 và Quyết định số 6667/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện

Bình Chánh về việc thu hồi đất của bà Phạm Thị Bào đang sử dụng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi. Tổng diện tích thu hồi 600,4m², thuộc một phần kenh, tờ bản đồ số 19, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa 36, 37, tờ bản đồ số 72, theo tài liệu Bản đồ địa chính) thuộc Bộ địa chính xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh (đính kèm Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo Đạc Thiết kế xây dựng An Lạc lập và được Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi xác nhận ngày 02 tháng 12 năm 2013).

Ngày 06 tháng 7 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 6291/QĐ-UBND về hỗ trợ đối với ông Phạm Văn Lạc (đính kèm Phiếu chiết tính số 1213/PCT-BBT ngày 28 tháng 6 năm 2018 của Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng Huyện). Ngày 07 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân Huyện ban hành Quyết định số 8188/QĐ-UBND về điều chỉnh chủ thể sử dụng đất tại Quyết định số 6391/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh (từ ông Phạm Văn Lạc thành bà Phạm Thị Bào), cụ thể như sau:

* **Tính bồi thường, hỗ trợ về đất**

Hỗ trợ đất ở, vị trí 4 đường Trương Văn Đa; thuộc một phần kenh, tờ bản đồ số 19, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa 36, 37, tờ bản đồ số 72, theo tài liệu Bản đồ địa chính) thuộc Bộ địa chính xã Bình Lợi. Diện tích 148,21m² x đơn giá (358.400 x 40%) x 2,330 = 49.506.408 đồng. (Diện tích đất ở được xác định theo Báo cáo số 3920/BC-TNMT ngày 21/11/2017)

Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 3; thuộc một phần kenh, tờ bản đồ số 19, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa 36, 37, tờ bản đồ số 72, theo tài liệu Bản đồ địa chính) thuộc Bộ địa chính xã Bình Lợi. Diện tích 313,27m² x đơn giá (78.000 x 30%) x 1,323 = 9.698.275 đồng. (Diện tích bồi thường = diện tích ngoài ranh 2m - 3m - (diện tích đất ở - diện tích nhà ở, vật kiến trúc trong ranh 2m, 3m).

* **Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm**

Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 3; thuộc một phần kenh, tờ bản đồ số 19, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa 36, 37, tờ bản đồ số 72, theo tài liệu Bản đồ địa chính) thuộc Bộ địa chính xã Bình Lợi. Diện tích 313,27m² x đơn giá (78.000 x 30%) x 3,25 = 23.824.184 đồng.

* **Phần đất không bồi thường, hỗ trợ**

Một phần kenh, tờ bản đồ số 19, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa 36, 37, tờ bản đồ số 72, theo tài liệu Bản đồ địa chính) thuộc Bộ địa chính xã Bình Lợi. Diện tích 138,9m². (Diện tích nằm trong ranh 2m - 3m, không bồi thường, hỗ trợ về đất, chỉ bồi thường, hỗ trợ cây trồng, hoa màu. Đất do Nhà nước quản lý theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi).

* **Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất**

- Nhà 1: Cột BTCT, mái tole, nền ceramic, vách gạch, trần nhựa. Diện tích 56,16 m² x (3.160.000 -154.000) x 117.08% x 70% = 138.355.628 đồng.

- Nhà 1: Cột BTCT, mái tole, nền ceramic, vách gạch, trần nhựa. Diện tích $11,52 \text{ m}^2 \times 3.160.000 \times 117.08\% \times 70\% = 28.834.607$ đồng.

- Nhà 2: Cột gỗ, mái lá, nền xi măng, tường gạch. Diện tích $14,4 \text{ m}^2 \times 1.945.000 \times 117.08\% \times 70\% = 22.954.236$ đồng.

- Chuồng heo: Cột gỗ, mái lá, nền xi măng, vách gạch cao 1m. Diện tích $35,56 \text{ m}^2 \times 660.000 \times 117.08\% \times 70\% = 19.234.745$ đồng.

- WC: Cột BTCT, mái BTCT, nền ceramic, vách gạch. Diện tích $4,25 \text{ m}^2 \times 4.450.000 \times 117.08\% \times 70\% = 15.499.929$ đồng.

- Hồ nước: Cột gạch, vách gạch. Diện tích $2,64 \text{ m}^2 \times 2.540.000 \times 115.90\% \times 70\% = 5.440.253$ đồng.

Sân xi măng. Diện tích $25,00 \text{ m}^2 \times 112.000 \times 115.08\% \times 70\% = 2.271.640$ đồng.

* Bồi thường, hỗ trợ về cây trồng, hoa màu: 24.830.990 đồng.

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ: 332.450.895 đồng (Ba trăm ba mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn, tám trăm chín mươi lăm đồng)

Không đồng ý với nội dung Quyết định số 6291/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2018 và Quyết định số 8188/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, bà Phạm Thị Bào khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện.

Sau khi thẩm tra xác minh, kết quả như sau:

1. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần đất diện tích 461,48m² bị ảnh hưởng Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi theo đơn giá đất ở là 835.072 đồng/m²

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo Đạc Thiết kế xây dựng An Lạc lập và được Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi xác nhận ngày 02 tháng 12 năm 2013, thể hiện phần đất trong ranh Dự án có diện tích 600,4m², thuộc một phần kênh, tờ bản đồ số 19, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thừa 36, 37, tờ bản đồ số 72, theo tài liệu Bản đồ địa chính) thuộc Bộ địa chính xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh. Hiện trạng bên trên: Nhà tole, ao, sân (gồm: vườn diện tích 323,1m², ao diện tích 173,5m², bờ đát diện tích 103,8m²). Vị trí không có đường dẫn vào.

Căn cứ Phiếu kê khai nhà, đất và tài sản bị ảnh hưởng trong Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi, được Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi xác nhận ngày 02 tháng 11 năm 2013 và ngày 17 tháng 7 năm 2018, xác định: phần đất của bà Phạm Thị Bào (đại diện các đồng thừa kế của ông Phạm Văn Lạc đã chết). Có nguồn gốc: đất sử dụng năm 1975, chưa được cấp Giấy chứng nhận, theo tài liệu 02/CT-UB là kênh. Tuy nhiên, theo tài liệu 299/TTg thuộc thừa 17, tờ 06, diện tích 352m² (50m² T; 50m² ao; 252m² HNK) do cha là ông Phạm Văn Hai đăng ký, hiện gia đình ông Phạm Văn Lạc trực tiếp sử dụng. Nhà xây dựng năm 1975.

Căn cứ Công văn số 1323/UBND ngày 16 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi, xác định:

“*Phần đất bị ảnh hưởng Dự án Đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi do hộ ông Phạm Văn Lạc sử dụng ổn định liên tục từ năm 1976 cho đến nay, vị trí khu đất do ông Phạm Văn Lạc sử dụng không có tình trạng sạt lở đất, cũng như lấn chiếm đất. Việc tài liệu 02/CT-UB ghi nhận vị trí khu đất nêu trên là đất kinh là chưa chính xác*”.

...

Đồng thời, căn cứ Công văn số 8080/TNMT-QLBD ngày 30/11/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc chỉnh sửa bản đồ theo chỉ thị 02/CT-UB của Ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn huyện Bình Chánh, thì các trường hợp sai sót tài liệu 02/CT-UB Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ không điều chỉnh, mà Ủy ban nhân dân Huyện căn cứ nguồn gốc, quá trình và hiện trạng sử dụng thực tế để giải quyết hồ sơ theo đúng quy định.

Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh xem xét, bồi thường cho hộ ông Phạm Văn Lạc với nguồn gốc đất là khai hoang năm 1976 và sử dụng ổn định cho đến nay, không có lấn chiếm đất kinh”.

Căn cứ Biên bản xác minh ngày 22 tháng 3 năm 2019 của Thanh tra Huyện về việc kiểm tra, xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn Lạc, Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi cung cấp và xác định như sau: Vị trí khu đất bị ảnh hưởng Dự án của hộ ông Phạm Văn Lạc theo tài liệu 299/TTg thuộc thửa 17, tờ số 6 (Sổ đăng ký ruộng đất: thể hiện diện tích 352m², mục đích sử dụng: T (phân khai: 50m² T; 50m² ao; 252m² HNK); Sổ Mục kê: thể hiện diện tích 352m², mục đích sử dụng: T (không phân khai)).

Ngày 13 tháng 02 năm 2020, Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi có Công văn số 185/UBND về việc xác định nguồn gốc quá trình sử dụng đất, thời điểm xây dựng nhà của bà Phạm Thị Bào, bị ảnh hưởng Dự án Đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B, xã Bình Lợi, xác định:

- Quá trình kê khai qua các thời kỳ:
 - + Theo tài liệu 299/TTg: thuộc thửa 17, tờ số 6 do ông Phạm Văn Hai kê khai đăng ký;
 - + Theo tài liệu 02/CT-UB: là kinh.
 - + Theo tài liệu Bản đồ địa chính: thuộc một phần thửa 36, 37, tờ 72, do ông Phạm Văn Lạc đăng ký.
- Nguồn gốc, quá trình sử dụng:
 - + Về đất: do ông Phạm Văn Hiển khai hoang năm 1975. Đến năm 1976, ông Hiển cho con là ông Phạm Văn Lạc. Ông Lạc sử dụng ổn định. Đến năm 2013 ông Lạc chết. Bà Phạm Thị Bào (vợ của ông Phạm Văn Lạc) cùng các con sử dụng ổn định cho đến nay.
 - + Về nhà: do ông Phạm Văn Lạc xây dựng năm 1976 và sử dụng ổn định.

- Mối quan hệ giữa ông Phạm Văn Hai, ông Phạm Văn Lạc và ông Phạm Văn Hiển: Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi xác định ông Phạm Văn Hiển (ông Hiển chết năm 2006) là cha của ông Phạm Văn Hai và ông Phạm Văn Lạc (ông Hai là anh của ông Lạc).

Như vậy, phần đất hộ bà Phạm Thị Bào đang sử dụng bị ảnh hưởng Dự án có diện tích 461,48m², thuộc một phần thửa 36, 37, tờ bản đồ số 72, theo tài liệu Bản đồ địa chính, do ông Phạm Văn Lạc đăng ký mục đích: Thổ, Thổ vườn; tương ứng một phần kênh, tờ bản đồ số 19, theo tài liệu 02/CT-UB; tương ứng thuộc thửa 17, tờ số 6, theo tài liệu 299/TTg, do ông Phạm Văn Hai (anh ông Phạm Văn Lạc) đăng ký, diện tích 352m², mục đích sử dụng: T (50m² T; 50m² ao; 252m² HNK). Có nguồn gốc do ông Phạm Văn Hiển khai hoang năm 1975, đến năm 1976, ông Hiển cho con là ông Phạm Văn Lạc, ông Phạm Văn Lạc xây dựng năm nhà 1976 sử dụng ổn định, liên tục đến nay. Hiện trạng sử dụng: nhà, sân, ao. Vị trí không có đường dẫn vào (tương ứng vị trí 4 đường Trương Văn Đa).

2. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu được bố trí tái định cư theo quy định

Căn cứ Công văn số 1152/UBND ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi, xác định:

- Trường hợp bà Phạm Thị Bào (đại diện các đồng thửa kế của ông Phạm Văn Lạc) có nhà, đất ảnh hưởng trong Dự án Đầu tư xây dựng hệ thống đê bao ngăn lũ Khu B tại xã Bình Lợi thuộc diện giải tỏa toàn bộ diện tích nhà, đất.

- Ngoài căn nhà số A1/1/4, ấp 1 xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh bị ảnh hưởng trong Dự án. Bà Phạm Thị Bào (đại diện các đồng thửa kế của ông Phạm Văn Lạc) không còn căn nhà nào khác trên địa bàn xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh.

Như vậy, phần đất hộ bà Phạm Thị Bào (đại diện các đồng thửa kế do ông Phạm Văn Lạc đã chết), bị ảnh hưởng trong Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh thuộc diện giải tỏa toàn bộ diện tích nhà, đất. Ngoài căn nhà số A1/1/4, ấp 1 xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh bị ảnh hưởng trong Dự án. Bà Phạm Thị Bào (đại diện các đồng thửa kế của ông Phạm Văn Lạc) không còn căn nhà nào khác trên địa bàn xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh.

III. Kết quả đối thoại

Ngày 23 tháng 4 năm 2020, bà Huỳnh Thanh Thúy - Chánh Thanh tra Huyện đã tổ chức tiếp xúc, đối thoại trực tiếp với bà Phạm Thị Bào tại Trụ sở Tiếp công dân Huyện để nghe báo cáo kết quả xác minh, đề xuất giải quyết vụ việc của các đơn vị tham mưu, phối hợp gồm: Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi và nghe ý kiến, nguyện vọng của người khiếu nại. Sau khi nghe Thanh tra Huyện trình bày Báo cáo số 74/BC-TTH-M ngày 26 tháng 3 năm 2019 và Báo cáo số 44/BC-TTH-M ngày 04 tháng 3 năm 2020 về kết quả xác minh, kết luận và kiến nghị việc giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị Bào, các đơn vị có ý kiến như sau:

- Người khiếu nại: thông nhất nội dung xác minh của Thanh tra huyện Bình Chánh; đề nghị Chủ tịch ban hành quyết định giải quyết khiếu nại theo quy định.

- Phòng Tài Nguyên và Môi trường: không thông nhất đề xuất của Thanh tra Huyện; đề xuất hỗ trợ theo loại đất ở với diện tích sử dụng thực tế bằng 100% đơn giá và hỗ trợ đất nông nghiệp đối với phần đất còn lại.

- Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng và Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi: thông nhất đề xuất của Thanh tra Huyện.

- Người chủ trì kết luận: thông nhất nội dung đề xuất tại Báo cáo số 74/BC-TTH-M ngày 26 tháng 3 năm 2019 và Báo cáo số 44/BC-TTH-M ngày 04 tháng 3 năm 2020 của Thanh tra Huyện, cụ thể:

+ Công nhận một phần nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường phần diện tích 300m²/461,48m² bị ảnh hưởng Dự án theo loại đất ở và yêu cầu bố trí tái định cư.

+ Giao Ban Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng tham mưu Ủy ban nhân dân Huyện: Ban hành Quyết định thu hồi đất đối với hộ bà Phạm Thị Bào (đại diện các đồng thừa kế do ông Phạm Văn Lạc đã chết), bị ảnh hưởng Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh theo đúng quy định; Tính bồi thường phần diện tích 300/461,48m² theo loại đất ở vị trí 04 đường Trương Văn Đa; phần diện tích 161,48/461,48m² được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp; bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc theo 100% đơn giá và lập thủ tục bố trí tái định cư cho hộ bà Phạm Thị Bào theo quy định.

+ Giao Thanh tra Huyện rà soát pháp lý, dự thảo Quyết định giải quyết khiếu nại trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện ban hành theo quy định.

IV. Kết luận

1. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần đất diện tích 461,48m² bị ảnh hưởng Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi theo đơn giá đất ở là 835.072 đồng/m²

Căn cứ Khoản 1 và 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, quy định:

“Điều 100. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất”

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

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”.

Căn cứ khoản 1, Điều 20, Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định:

“1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó”.

Căn cứ Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về quy định hạn mức đất ở trên địa bàn Thành Phố,

quy định về hạn mức đất ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: *hạn mức trong phạm vi dự án là 300m²/hộ.*

Căn cứ điểm a và b, Phần II, Chương III Phương án số 734/PABT-HĐBT ngày 18 tháng 10 năm 2016 của Hội bồi thường, hỗ trợ Dự án đầu tư xây dựng hệ thống đê bao ngăn lũ khu B Bình Lợi trên địa bàn huyện Bình Chánh, quy định đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ:

a) Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, vị trí 3 đường Trương Văn Đa là 78.000/m² x hệ số K 1,323.

b) Đất ở vị trí 04 đường Trương Văn Đa đơn giá 358.400 x hệ số K 2.330 = 835.072 đồng/m².

Kết quả xác minh tại mục 1, Phần II Quyết định này và pháp lý nêu trên, xác định phần hộ bà Phạm Thị Bào đang sử dụng bị ảnh hưởng Dự án có diện tích 461,48m², thuộc một phần kenh, tờ bản đồ số 19, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa 36, 37, tờ bản đồ số 72, theo tài liệu Bản đồ địa chính) thuộc Bộ địa chính xã Bình Lợi đủ điều kiện bồi thường theo loại đất ở vị trí 04 đường Trương Văn Đa đối với phần diện tích 300/461,48m² (hạn mức đất ở), phần diện tích còn lại 161,48/461,48m² được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp theo quy định.

Việc bà Phạm Thị Bào khiếu nại tại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần đất diện tích 461,48m² bị ảnh hưởng Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi theo đơn giá đất ở là 835.072 đồng/m² là sai. Tuy nhiên, hộ bà Phạm Thị Bào đủ điều kiện bồi thường theo loại đất ở là 300/461,48m² theo quy định.

2. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu được bố trí tái định cư theo quy định

Căn cứ Khoản 1 Điều 42, Quyết định 23/2015/QĐ-UBND, quy định: về tổ chức tái định cư

“1. Đối tượng, điều kiện tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 5 Quy định này thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư);

b) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở hoặc xây dựng nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn”.

Kết quả xác minh tại mục 2, Phần II và mục 1, Phần IV kết luận này, xác định phần đất của hộ bà Phạm Thị Bào, bị ảnh hưởng trong Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh thuộc diện giải tỏa toàn bộ diện tích nhà, đất, đủ điều kiện bồi thường 300m² đất ở theo quy định. Ngoài căn nhà số A1/1/4, áp 1 xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh bị ảnh hưởng trong Dự án, hộ bà Phạm Thị Bào không còn căn nhà nào khác trên địa bàn xã Bình Lợi. Do đó, việc bà Phạm Thị Bào khiếu nại yêu cầu được bố trí tái định cư theo là đúng.

3. Nội dung về tài sản gắn liền với đất

Căn cứ kết luận tại mục 1, Phần IV Quyết định này, xác định phần đất hộ bà Phạm Thị Bào bị ảnh hưởng trong Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh đủ điều kiện bồi thường 300m² theo loại đất ở.

Căn cứ điểm b, Mục 1, Phần III Chương IV Phương án số 734/PABT-HĐBT ngày 18 tháng 10 năm 2016 của Hội bồi thường, hỗ trợ Dự án đầu tư xây dựng hệ thống đê bao ngăn lũ khu B Bình Lợi trên địa bàn huyện Bình Chánh, quy định:

“b) Nhà ở, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định tại Phần III, XI Chương III của Phương án này và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì được tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình”.

Như vậy, phần nhà ở, vật kiến trúc của hộ bà Phạm Thị Bào, bị ảnh hưởng trong Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh đủ điều kiện bồi thường theo quy định.

Xét Báo cáo số 106/BC-TTH-M ngày 24 tháng 4 năm 2020 của Thanh tra Huyện về kết quả tiếp xúc, đối thoại trực tiếp với người khiếu nại.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận một phần nội dung khiếu nại của bà Phạm Thị Bào đối với yêu cầu bố trí tái định cư.

Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Phạm Thị Bào đối với yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần đất diện tích 461,48m² bị ảnh hưởng Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi theo đơn giá đất ở là 835.072 đồng/m². Tuy nhiên, hộ bà Phạm Thị Bào đủ điều kiện bồi thường theo loại đất ở là 300/461,48m² theo quy định.

Giao Ban Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng tham mưu Ủy ban nhân dân Huyện: Ban hành Quyết định thu hồi đất đối với hộ bà Phạm Thị Bào (đại diện các đồng thừa kế do ông Phạm Văn Lạc đã chết), bị ảnh hưởng Dự án đầu tư xây dựng đê bao ngăn lũ Khu B xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh theo đúng quy định; tính bồi thường phần diện tích 300/461,48m² theo loại đất ở vị trí 04 đường Trương Văn Đa; phần diện tích 161,48/461,48m² được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp; bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc theo 100% đơn giá và lập thủ tục bố trí tái định cư cho hộ bà Phạm Thị Bào theo quy định.

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu

không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại, bà Phạm Thị Bào có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Quá thời hạn nêu trên, bà Phạm Thị Bào không khiếu nại lần hai, Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Giao Đội trưởng Đội Quản lý trật tự đô thị thuộc Phòng Quản lý đô thị Huyện công bố nội dung và tổ chức thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân Huyện, Chánh Thanh tra Huyện, Trưởng Phòng Tư pháp, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Đội trưởng Đội Quản lý trật tự đô thị Huyện, Chủ tịch Hội bồi thường, hỗ trợ Dự án, Trưởng Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi, Chủ đầu tư Dự án và bà Phạm Thị Bào chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận

- Như Điều 3;
- UBND TP, TT TP;
- Ban PC HĐND TP;
- Văn phòng TCD TP;
- TTUB (CT, PCT KT);
- Cổng thông tin điện tử (công khai);
- PCVP (T);
- Lưu: VP-TH (H.Nm, BTCD)



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Hồng