

Bình Chánh, ngày 28 tháng 6 năm 2021

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Mã Thanh Loan, địa chỉ thường trú: B6/16 Khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân; địa chỉ giải tỏa: A12/28C, áp 1, xã Lê Minh Xuân, 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Căn cứ Phương án số 373/PA-HĐBT ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Sing Việt;

Xét Đơn khiếu nại đề ngày 05 tháng 12 năm 2018 của bà Mã Thanh Loan, địa chỉ thường trú: B6/16 Khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân; địa chỉ giải tỏa: A12/28C, áp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh;

Theo Báo cáo số 63/BC-TTH-M ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Thanh tra huyện Bình Chánh về kết quả xác minh, kết luận và kiến nghị việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Mã Thanh Loan và kết quả đối thoại với người khiếu nại.

#### I. Nội dung khiếu nại

Căn cứ nội dung đơn khiếu nại đề ngày 05 tháng 12 năm 2018 của bà Mã Thanh Loan và Biên bản làm việc xác định nội dung khiếu nại ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Thanh tra Huyện với bà Mã Thanh Loan xác định nội dung khiếu nại như sau:

- Yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ diện tích đất bị thu hồi thuộc một phần thửa 4, tờ bản đồ số 1, tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa số 37, tờ bản đồ số 39, tài liệu đo mới năm 2003), Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân bị ảnh hưởng trong Dự án theo loại đất ở 100% với đơn giá đất ở là 1.870.000đ/m<sup>2</sup>.

- Yêu cầu bố trí tái định cư

#### II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Ngày 06 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 8115/QĐ-UBND về hỗ trợ cho bà Mã Thanh Loan, địa chỉ thường trú: B6/16 Khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

Minh, địa chỉ giải tỏa: một phần thửa số 4, tờ bản đồ số 1, theo tài liệu 02/CT-UB, tương ứng một phần thửa 37, tờ bản đồ số 39, theo tài liệu đo mới năm 2003, thuộc Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân trong Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Sing Việt tại xã Lê Minh Xuân, (đính kèm Phiếu chiết tính số 4060/PCT-BBT ngày 27 tháng 7 năm 2018 của Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh). Cụ thể như sau: “*Hỗ trợ di chuyển: 2.000.000 đồng*”.

Tổng số tiền hỗ trợ: 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*)

Khi nhận được Quyết định số 8115/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, bà Mã Thanh Loan không đồng ý nên gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.

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

**1. Đối với nội dung bà Mã Thanh Loan yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ diện tích đất bị thu hồi thuộc một phần thửa 4, tờ bản đồ số 1, tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa số 37, tờ bản đồ số 39, tài liệu đo mới năm 2003), Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân bị ảnh hưởng trong Dự án theo loại đất ở 100% với đơn giá đất ở là 1.870.000đ/m<sup>2</sup>**

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty cổ phần Vạn Phú Hưng lập ngày 11 tháng 12 năm 2012, được Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân xác nhận năm 2012 và bà Mã Thanh Loan ký xác nhận, thể hiện phần đất bà Mã Thanh Loan sử dụng bị ảnh hưởng trong Dự án có diện tích 24,4m<sup>2</sup> gồm: một phần thửa số 4, loại đất TV, tờ bản đồ số 1, theo tài liệu 02/CT-UB, tương ứng một phần thửa 37, tờ bản đồ số 39, loại đất T, theo tài liệu đo mới năm 2003, Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân. Hiện trạng trên phần đất có nhà.

Theo Bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty cổ phần Vạn Phú Hưng lập ngày 11 tháng 12 năm 2012, được bà Mã Thanh Loan ký xác nhận ngày 22 tháng 4 năm 2013, thể hiện căn nhà bị giải tỏa: A12/28C, Mai Bá Hương, ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, có kết cấu như sau:

- Nhà: cột gỗ, vách tôn+vách lá, nền xi măng, mái tôn, diện tích 22,7m<sup>2</sup>;
- Gác gỗ: diện tích 9m<sup>2</sup>;

Tại Phần xác nhận ngày 06 tháng 01 năm 2017, Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với phần đất bà Mã Thanh Loan như sau:

“\* *Về đất:*

- *Nguồn gốc sử dụng đất: đất do Nông trường Lê Minh Xuân quản lý, chủ sử dụng lán chiếm.*

- *Sử dụng đất: sau năm 2005.*

- *Hiện đất không có tranh chấp.*

\* *Về nhà:*

- *Tình trạng căn nhà: xây dựng không phép.* 

- Xây dựng căn nhà: sau năm 2005.
- Mục đích sử dụng căn nhà: để ở.
- Hiện nhà không có tranh chấp”.

Theo báo cáo số 2683/BC-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân về nguồn gốc pháp lý thời điểm xây dựng sử dụng đất của 59/128 hộ dân đang khiếu nại, năm cắp bờ kênh Xáng Dũng bị ảnh hưởng trong Dự án khu tái định cư Sing Việt và dự án Khu đô thị Sing Việt tại xã Lê Minh Xuân, kèm theo danh sách thông kê thời điểm xây dựng, với nội dung: “Trường hợp bà Mã Thanh Loan, số thứ tự 50: diện tích bị ảnh hưởng 24,4m<sup>2</sup>; Nguồn gốc đất: đất có nguồn gốc của Nông trường Lê Minh Xuân, hộ dân lấn chiếm sử dụng và chuyển nhượng bằng giấy tay; thời điểm sử dụng đất sau năm 2005; thời điểm xây dựng nhà sau năm 2005”.

Như vậy, phần đất bà Mã Thanh Loan đang sử dụng bị ảnh hưởng Dự án có diện tích 24,4m<sup>2</sup> gồm: một phần thửa số 4, loại đất TV, tờ bản đồ số 1, theo tài liệu 02/CT-UB, tương ứng một phần thửa 37, loại đất T, tờ bản đồ số 39, theo tài liệu đo mới năm 2003, Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân. Nguồn gốc đất do Nông trường Lê Minh Xuân quản lý, hộ dân lấn chiếm chuyển nhượng bằng giấy tay, bà Mã Thanh Loan sử dụng sau năm 2005. Hiện trạng trên đất có căn nhà tại A12/28C, ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, thời điểm xây dựng sau năm 2005 (xây dựng không phép), chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

## **2. Đối với nội dung bà Mã Thanh Loan yêu cầu bố trí tái định cư**

Theo kết quả xác minh tại mục 1, Phần II của Quyết định này, xác định phần đất của bà Mã Thanh Loan có nguồn gốc đất do Nông trường Lê Minh Xuân quản lý, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng trên đất có căn nhà tại A12/28C, ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, thời điểm xây dựng sau năm 2005.

## **III. Kết quả đối thoại**

Ngày 20 tháng 5 năm 2021, bà Huỳnh Thanh Thúy - Chánh Thanh tra huyện Bình Chánh (đại diện theo Ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện) đã tổ chức tiếp xúc, đối thoại trực tiếp với bà Mã Thanh Loan tại Phòng tiếp Công dân huyện Bình Chánh. Tuy nhiên, bà Mã Thanh Loan không đến tham dự (không néu lý do vắng) theo Giấy mời số 221/GM-TTH ngày 17 tháng 5 năm 2021 của Thanh tra Huyện.

Ngày 26 tháng 5 năm 2021, bà Huỳnh Thanh Thúy - Chánh Thanh tra huyện Bình Chánh (đại diện theo Ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện) đã tổ chức tiếp xúc, đối thoại trực tiếp với bà Mã Thanh Loan tại Phòng tiếp Công dân huyện Bình Chánh. Tuy nhiên, bà Mã Thanh Loan không đến tham dự (không có lý do vắng) theo Giấy mời số 238/GM-TTH ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Thanh tra Huyện.

Tại buổi đối thoại, do mời 02 lần, bà Mã Thanh Loan không đến tham dự (không néu lý do vắng) nên người chủ trì thống nhất giao Thanh tra Huyện trình bày báo cáo kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Mã Thanh Loan.

Sau khi nghe đại diện Thanh tra Huyện trình bày kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Mã Thanh Loan tại Báo cáo số 63/BC-TTH-M ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Thanh tra Huyện. Đại diện các thành phần tham dự có ý kiến như sau:

### 1. Ý kiến các cơ quan, đơn vị dự họp

Các thành phần tham dự gồm: Phòng Tư pháp Huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện, Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân thống nhất kết quả xác minh của Thanh tra Huyện tại Báo cáo số 63/BC-TTH-M ngày 25 tháng 02 năm 2021. Cụ thể, không công nhận nội dung bà Mã Thanh Loan khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ diện tích đất bị thu hồi thuộc một phần thửa 4, tờ bản đồ số 1, tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa số 37, tờ bản đồ số 39, tài liệu đo mới năm 2003), Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân bị ảnh hưởng trong Dự án theo loại đất ở 100% với đơn giá đất ở là 1.870.000đ/m<sup>2</sup> và yêu cầu bố trí tái định cư.

### 2. Kết luận của người chủ trì

- Thông nhất nội dung kết quả xác minh của Thanh tra Huyện tại Báo cáo số 63/BC-TTH-M ngày 25 tháng 02 năm 2021. Cụ thể, không công nhận các nội dung bà Mã Thanh Loan khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ diện tích đất bị thu hồi thuộc một phần thửa 4, tờ bản đồ số 1, tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa số 37, tờ bản đồ số 39, tài liệu đo mới năm 2003), Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân bị ảnh hưởng trong Dự án theo loại đất ở 100% với đơn giá đất ở là 1.870.000đ/m<sup>2</sup> và yêu cầu bố trí tái định cư.

- Giao Thanh tra Huyện dự thảo Quyết định giải quyết khiếu nại trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện theo quy định.

## IV. Kết luận

**1. Đối với nội dung bà Mã Thanh Loan yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ diện tích đất bị thu hồi thuộc một phần thửa 4, tờ bản đồ số 1, tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa số 37, tờ bản đồ số 39, tài liệu đo mới năm 2003), Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân bị ảnh hưởng trong Dự án theo loại đất ở 100% với đơn giá đất ở là 1.870.000đ/m<sup>2</sup>**

Căn cứ điểm d khoản 7, Phần II Chương II Phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư số 373/PA-HĐBT ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Hội đồng Bồi thường Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Sing Việt, tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, quy định những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường:

*“7. Trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều*

70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP nhưng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất, nhưng được xét hỗ trợ theo mục đích đang sử dụng như sau:

d) Trường hợp sử dụng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau không tính hỗ trợ đất”.

Căn cứ khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP năm 2007, quy định:

“4. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này):

a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

d) Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn có tình vi phạm”.

Kết quả xác minh tại Phần II Quyết định này và pháp lý nêu trên, xác định phần đất bà Mã Thanh Loan đang sử dụng bị ảnh hưởng Dự án có diện tích 24,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 4, loại đất TV, tờ bản đồ số 1, theo tài liệu 02/CT-UB, tương ứng một phần thửa 37, loại đất T, tờ bản đồ số 39, theo tài liệu đo mới năm 2003, Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân. Hiện trạng trên đất có căn nhà tại A12/28C, áp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, thời điểm xây dựng sau năm 2005 (xây dựng không phép). Nguồn gốc đất do Nông trường Lê Minh Xuân quản lý nên không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại điểm d, khoản 7, Phần II Chương II Phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư số 373/PA-HĐBT ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh không tính bồi thường, hỗ trợ về đất đối với bà Mã Thanh Loan là đúng quy định.

Việc bà Mã Thanh Loan khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ diện tích đất bị thu hồi thuộc một phần thửa 4, tờ bản đồ số 1, tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa số 37, tờ bản đồ số 39, tài liệu đo mới năm 2003, Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân bị ảnh hưởng trong Dự án theo loại đất ở với 100% đơn giá đất ở là 1.870.000đ/m<sup>2</sup> là sai.

## 2. Đối với nội dung bà Mã Thanh Loan yêu cầu bố trí tái định cư

Căn cứ điểm a, mục 2 Chương VI Phương án 373/PA-HĐBT ngày 31 tháng 12 năm 2008, quy định về đối tượng, điều kiện tái định cư:

**“2. Đối tượng, điều kiện tái định cư:**

a) *Hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ hợp pháp hoặc không có giấy tờ hợp pháp về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng đủ điều kiện được bồi thường về đất ở (theo quy định tại Phần III, Chương II của Phương án này), có yêu cầu tái định cư, thì được bố trí một căn hộ chung cư hoặc một lô nền đất ở tại khu tái định cư của dự án, cụ thể như sau:*

- *Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích còn lại sau thu hồi thấp hơn quy chuẩn xây dựng nhà ở theo quy định Ủy ban nhân dân thành phố (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư);*

- *Phần diện tích đất còn lại sau thu hồi không phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân”.*

Theo kết luận tại mục 1, Phần IV của Quyết định này, xác định trường hợp bà Mã Thanh Loan không đủ điều kiện bồi thường về đất ở nên không thuộc đối tượng, điều kiện bố trí tái định cư theo quy định tại điểm a, mục 2, Chương VI Phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư số 373/PA-HĐBT ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Như vậy, bà Mã Thanh Loan khiếu nại yêu cầu bố trí 01 nền tái định cư **là sai**.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Công nhận nội dung Quyết định số 8115/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về hỗ trợ cho bà Mã Thanh Loan, địa chỉ thường trú: B6/16, Khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định.

**Điều 2.** Không công nhận các nội dung bà Mã Thanh Loan khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ diện tích đất bị thu hồi thuộc một phần thửa 4, tờ bản đồ số 1, tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa số 37, tờ bản đồ số 39, tài liệu đo mới năm 2003), Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân bị ảnh hưởng trong Dự án theo loại đất ở với 100% đơn giá đất ở là 1.870.000đ/m<sup>2</sup> và yêu cầu bố trí tái định cư.

**Điều 3.** Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu bà Mã Thanh Loan không đồng ý với việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, bà Mã Thanh Loan 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.

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

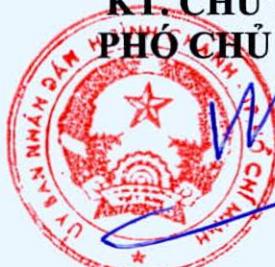
**Điều 4.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Huyện, Chánh Thanh tra Huyện, Trưởng phòng Tư pháp Huyện, Trưởng phòng Quản lý đô

thị Huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện, Chủ tịch Hội đồng bồi thường Dự án, Trưởng Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng, Chủ đầu tư Dự án, Đội trưởng Đội Quản lý trật tự đô thị Huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân và bà Mã Thanh Loan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 4;
- UBND TP;
- TTUB (CT, PCTĐT);
- Cổng thông tin điện tử Bình Chánh (công khai);
- Lưu: VT, TH (TĐ), BTCD.

KT, CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tài