

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trương Văn Bảo, địa chỉ: B2/23, áp 2, 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-HDBT 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 ngày 01 tháng 10 năm 2018 của ông Trương Văn Bảo, cư trú B2/23, áp 2, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh;

Theo Báo cáo số 07/BC-TTH-M ngày 08 tháng 01 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 ông Trương Văn Bảo và kết quả đối thoại ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh với ông Trương Văn Bảo, cư trú B2/23, áp 2, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung sau đây:

#### I. Nội dung khiếu nại

Căn cứ nội dung đơn khiếu nại đề ngày 01 tháng 10 năm 2018 của ông Trương Văn Bảo và Biên bản tiếp xúc xác định nội dung khiếu nại ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Thanh tra Huyện với ông Trương Văn Bảo, xác định cụ thể nội dung khiếu nại: yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 143,10m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 8, 10, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với trọn thửa 50, tờ bản đồ số 65, theo tài liệu đo mới năm 2003) thuộc bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh theo loại đất ở, đơn giá 2.670.000 đồng/m<sup>2</sup>.

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

Ngày 05 tháng 09 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 8048/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ cho ông Trương Văn Bảo, địa chỉ thường trú: B2/23, áp 2, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ giải tỏa: thuộc một phần thửa 8, 10, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với trọn thửa 50, tờ bản đồ số 65, theo tài liệu đo mới năm 2003) thuộc Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân (đính kèm Phiếu chiết tính số 4167/PCT-BBT ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh). Cụ thể như sau:

\* Hỗ trợ về đất:

- Hỗ trợ đất ở, mặt tiền đường Mai Bá Hương, thuộc một phần thửa 8, 10, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với trọn thửa 50, tờ bản đồ số 65, theo tài liệu đo mới năm 2003) thuộc Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân: Diện tích  $100m^2 \times (\text{đơn giá } 2.670.000 \text{ đồng}/m^2 \times 30\%) = 80.100.000 \text{ đồng}$ .

- Hỗ trợ đất nông nghiệp trồng cây lâu năm mặt tiền đường Mai Bá Hương, thuộc một phần thửa 8, 10, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với trọn thửa 50, tờ bản đồ số 65, theo tài liệu đo mới năm 2005) thuộc Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân: Diện tích  $43,10m^2 \times \text{đơn giá } 126.400 \text{ đồng}/m^2 = 5.447.840 \text{ đồng}$ .

\* Hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất:

- Nhà 1 (cột gỗ, tường gạch + vách gỗ, nền gạch ceramic, mái lá): diện tích  $13,76m^2 \times \text{đơn giá } (1.150.000 \times 1,3 \times 80\%) \text{ đồng}/m^2 = 16.456.960 \text{ đồng}$ .

- Nhà 2 (cột gỗ, tường gạch, nền gạch ceramic, mái tôn Firo xi măng): diện tích  $43,43m^2 \times \text{đơn giá } (1.155.000 \times 1,3 \times 80\%) \text{ đồng}/m^2 = 70.009.160 \text{ đồng}$ .

- Nhà 3 (cột gạch, tường gạch, nền gạch ceramic, mái tôn): diện tích  $26,24m^2 \times \text{đơn giá } (1.155.000 \times 1,3 \times 80\%) \text{ đồng}/m^2 = 42.298.880 \text{ đồng}$ .

- Hiên (cột gỗ, không vách, nền xi măng, mái tole): diện tích  $49,01m^2 \times \text{đơn giá } (500.000 \times 1,3 \times 80\%) \text{ đồng}/m^2 = 25.485.200 \text{ đồng}$ .

- Sân xi măng: diện tích  $28,84m^2 \times \text{đơn giá } (60.000 \times 1,3 \times 80\%) \text{ đồng}/m^2 = 1.799.616 \text{ đồng}$ .

- Hàng rào ( trụ BTCT, tường gạch, lưới B40): diện tích  $38,41m^2 \times \text{đơn giá } (280.000 \times 1,3 \times 80\%) \text{ đồng}/m^2 = 11.184.992 \text{ đồng}$ .

\* Chính sách hỗ trợ:

- Hỗ trợ di chuyển nhà: 01 hộ x 2.000.000 đồng = 2.000.000 đồng.

- Hỗ trợ ổn định đời sống: 05 nhân khẩu x 1.000.000 đồng = 5.000.000 đồng.

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ: 259.782.648 đồng (Hai trăm năm mươi chín triệu, bảy trăm tám mươi hai ngàn, sáu trăm bốn mươi tám đồng)

Khi nhận được Quyết định số 8048/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện Bình Chánh, ông Trương Văn Bảo 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:

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc Vạn Phú Hưng ngày 31 tháng 10 năm 2018 (SHĐ:12-10), được Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân xác nhận ngày 17 tháng 11 năm 2016, thể hiện vị trí đất bị ảnh hưởng Dự án có diện tích  $143,1m^2$  thuộc một phần thửa 8, 10, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với trọn thửa 50, tờ bản đồ số 65, theo tài liệu đo mới năm 2003) thuộc Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân. Hiện trạng bên trên: sân, tường, tole. Tiếp giáp đường Mai Bá Hương.

Tại Phần xác nhận ngày 17 tháng 11 năm 2016 và ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với phần đất của ông Trương Văn Bảo như sau:

- Về nhà: ông Trương Văn Bảo là chủ sở hữu căn nhà số B2/23, áp 2, xã Lê Minh Xuân, có thời điểm tạo lập và sử dụng năm 1987; nhà xây dựng không phép.

- Về đất: do ông Trương Văn Bảo trực tiếp sử dụng, thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 65, mục đích sử dụng: T (Thổ); đất có do Nhà nước quản lý trực tiếp, hộ dân lấn chiếm, sử dụng năm 1986; hiện không tranh chấp.

Căn cứ 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 cặp bờ Kênh Xáng Đứng bị ảnh hưởng trong Dự án khu tái định cư Sing Việt và dự án Khu đô thị Sing Việt xã Lê Minh Xuân (kèm danh sách), xác định: ông Trương Văn Bảo, số thứ tự số 3: diện tích bị ảnh hưởng Dự án là 143,1m<sup>2</sup>; 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 năm 1986; thời điểm xây dựng nhà năm 1987.

Căn cứ Báo cáo số 3048/BC-UBND ngày 22 tháng 12 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 cặp bờ Kênh Xáng Đứng bị ảnh hưởng trong Dự án khu tái định cư Sing Việt và dự án Khu đô thị Sing Việt xã Lê Minh Xuân, xác định:...

*“14. Hồ sơ ông Trương Văn Bảo có thời điểm xây dựng được Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân xác nhận năm 1987, về pháp lý xác nhận, nhà có thể hiển trên nền tài liệu Bản đồ địa chính năm 2005”.*

Như vậy, phần đất ông Trương Văn Bảo đang sử dụng bị ảnh hưởng Dự án có diện tích 143,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 8, 10, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với trọn thửa 50, tờ bản đồ số 65, theo tài liệu đo mới năm 2003) thuộc Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, vị trí mặt tiền đường Mai Bá Hương, có nguồn gốc là đất do Nhà nước quản lý, hộ dân lấn chiếm và chuyển nhượng cho ông Trương Văn Bảo sử dụng năm 1986, xây dựng nhà để ở từ năm 1987 đến nay, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **III. Kết quả đối thoại**

Ngày 16 tháng 4 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 ông Trương Văn Bảo, địa chỉ: B2/23, áp 2, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng tiếp Công dân huyện Bình Chánh để nghe báo cáo kết quả xác minh, đề xuất giải quyết vụ việc của các ban ngành tham dự buổi họp gồm: Phòng Tư pháp, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng và Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân và nghe ý kiến, nguyện vọng của người khiếu nại.

Sau khi nghe đại diện Thanh tra Huyện trình bày kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Trương Văn Bảo tại Báo cáo số 07/BC-TTH-M ngày 08 tháng 01

năm 2021 của Thanh tra Huyện. Đại diện các thành phần tham dự có ý kiến như sau:

- *Ý kiến ông Trương Văn Bảo*: Không thống nhất kết quả xác minh khiếu nại của Thanh tra Huyện tại Báo cáo số 07/BC-TTH-M ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Thanh tra Huyện; giữ nguyên nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 143,10m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 8, 10, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với trọn thửa 50, tờ bản đồ số 65, theo tài liệu đo mới năm 2003) thuộc bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh theo loại đất ở, đơn giá 2.670.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- *Ý kiến các cơ quan, đơn vị dự họp*: Thông nhất nội dung kết quả xác minh của Thanh tra Huyện tại Báo cáo số 07/BC-TTH-M ngày 08 tháng 01 năm 2021.

- *Kết luận của người chủ trì*: Thông nhất toàn bộ nội dung kết quả xác minh của Thanh tra Huyện tại Báo cáo số 07/BC-TTH-M ngày 08 tháng 01 năm 2021. Cụ thể: không công nhận nội dung ông Trương Văn Bảo khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 143,10m<sup>2</sup> theo loại đất ở, đơn giá 2.670.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**IV. Kết luận nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 143,10m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 8, 10, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với trọn thửa 50, tờ bản đồ số 65, theo tài liệu đo mới năm 2003) thuộc bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh theo loại đất ở, đơn giá 2.670.000 đồng/m<sup>2</sup>**

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;*

đ) *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 cố tình vi phạm”.*

Căn cứ điểm a, 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 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh phê duyệt tại

Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2009 và Quyết định số 9502/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012, quy định:

*"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 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:*

a) *Trường hợp đất đưa vào sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993:*

*- Mục đích sử dụng là đất nông nghiệp thì được xét hỗ trợ bằng 100% giá các loại đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại Quyết định số 144/2007/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2007. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 2.000m<sup>2</sup>/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ.*

*- Mục đích sử dụng là đất ở thì được xét hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 100m<sup>2</sup>/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ về đất ở, được tính hỗ trợ theo đất nông nghiệp theo quy định nêu trên".*

Kết quả xác minh tại Phần II Báo cáo này và pháp lý nêu trên, xác định phần đất ông Trương Văn Bảo bị ảnh hưởng Dự án có diện tích 143,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 8, 10, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với trọn thửa 50, tờ bản đồ số 65, theo tài liệu đo mới năm 2003) thuộc Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, vị trí mặt tiền đường Mai Bá Hương, có nguồn gốc là đất do Nhà nước quản lý, hộ dân lấn chiếm và chuyển nhượng cho ông Trương Văn Bảo sử dụng năm 1986, xây dựng nhà để ở từ năm 1987 đến nay không đủ điều kiện bồi thường theo quy định. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh hỗ trợ cho ông Trương Văn Bảo diện tích 100m<sup>2</sup> bằng 30% đơn giá đất ở và 43,1m<sup>2</sup> bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp là đúng quy định.

Việc ông Trương Văn Bảo khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 143,10m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 8, 10, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với trọn thửa 50, tờ bản đồ số 65, theo tài liệu đo mới năm 2003) thuộc bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh theo loại đất ở, đơn giá 2.670.000 đồng/m<sup>2</sup> là sai.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Công nhận toàn bộ nội dung Quyết định số 8048/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về bồi thường, hỗ trợ cho ông Trương Văn Bảo, bị ảnh hưởng trong Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Sing Việt tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh là đúng quy định.

**Điều 2.** Không công nhận nội dung ông Trương Văn Bảo khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 143,10m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 8, 10, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với trọn thửa 50, tờ bản đồ số 65,

theo tài liệu đo mới năm 2003) thuộc bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh theo loại đất ở, đơn giá 2.670.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**Điều 3.** Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Trương Văn Bảo không đồng ý với việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, ông Trương Văn Bảo 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 ông Trương Văn Bảo chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- UBNDTP, TTTP;
- TTUB (CT, PCT ĐT);
- Ban PC HĐND TP;
- Văn phòng TCD TP;
- Cổng thông tin điện tử (công khai);
- CVP, PCVP;
- Lưu: VT-TH, BTCD.



KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Tài