

Số: ~~3671~~ /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 7 năm 2016

## QUYẾT ĐỊNH

### Về giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Cườm

#### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ ngày 03 tháng 10 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 Công văn số 4258/UBND-ĐTMT ngày 22 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận địa điểm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng trục đường số 1, số 2 kết nối giao thông và khu đất 1,36ha lân cận khu tái định cư 38,4ha tại phường Bình Khánh, Quận 2;

Xét đơn của bà Nguyễn Thị Cườm, cư trú tại số 7/13 khu phố 3, phường Bình Khánh, Quận 2, khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 831/QĐ-UBND-TNMT ngày 11 tháng 3 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2, về việc bác đơn của bà Nguyễn Thị Cườm khiếu nại yêu cầu bồi thường bổ sung phần diện tích 11,1m<sup>2</sup> đất ở đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thuộc dự án đầu tư xây dựng trục đường số 1, số 2 kết nối giao thông và khu đất 1,36ha lân cận khu tái định cư 38,4ha, Quận 2.

#### 1. Nội dung khiếu nại:

Tại Biên bản làm việc với Thanh tra Thành phố ngày 06 tháng 4 năm 2016, bà Nguyễn Thị Cườm xác định nội dung khiếu nại: Yêu cầu bồi thường bổ sung phần diện tích 11,1m<sup>2</sup> đất ở đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bà không khiếu nại nội dung nào khác.

#### 2. Kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2:

Nhà đất tại số 7/13 tổ 31, khu phố 3, phường Bình Khánh, quận 2 do ông, bà Võ Hữu Thời - Nguyễn Thị Cườm sử dụng đã được Ủy ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 347/2003 ngày 03 tháng 4 năm 2003 với diện tích đất 180m<sup>2</sup>. Quá trình sử dụng bà Cườm có đóng thuế đất phi nông nghiệp đối với phần diện tích 180m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 2/BT/BK/VPĐK ngày 31 tháng 8 năm 2003 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận 2 (nay là Chi nhánh Văn phòng

Đăng ký đất đai quận 2) và Xác nhận pháp lý số 61/UBND-XN ngày 04 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh đều thể hiện căn nhà nêu trên có diện tích khuôn viên 168,9m<sup>2</sup>, trong đó có 1,1m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận. Như vậy, so với diện tích 180m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận là có giảm 12,2m<sup>2</sup> (180m<sup>2</sup> - 168,9m<sup>2</sup> - 1,1m<sup>2</sup>).

Thực hiện Công văn số 4258/UBND-ĐTMT ngày 22 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận địa điểm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng trục đường số 1, số 2 kết nối giao thông và khu đất 1,36ha lân cận khu tái định cư 38,4ha tại phường Bình Khánh, Quận 2. Ủy ban nhân dân quận 2 ban hành Quyết định số 6997/QĐ-UBND-TNMT ngày 16 tháng 12 năm 2013 về việc thu hồi 168,9m<sup>2</sup> đất của bà Nguyễn Thị Cườm (đại diện đứng tên hồ sơ bồi thường của ông Võ Hữu Thời) để thực hiện Dự án.

Căn cứ Phương án số 166/PA-HĐBT ngày 13 tháng 6 năm 2014 của Hội đồng bồi thường dự án đầu tư xây dựng trục đường số 1, số 2 kết nối giao thông và khu đất 1,36ha lân cận khu tái định cư 38,4ha phường Bình Khánh, quận 2 do Ban Quản lý Đầu tư xây dựng công trình quận 2 làm chủ đầu tư (Ủy ban nhân dân quận 2 phê duyệt tại Quyết định số 2605/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2014). Ủy ban nhân dân quận 2 ban hành Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2015 về việc hỗ trợ thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Cườm, với số tiền **4.035.827.900** đồng; trường hợp không còn nơi ở nào khác trong địa bàn phường (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh) thì đủ điều kiện tái định cư. (Kèm theo Bảng chiết tính số 23/BK ngày 06 tháng 11 năm 2014 của Hội đồng Bồi thường dự án), cụ thể:

- Đất ở đã cấp giấy chứng nhận:  
 $167,8m^2 \times 23.945.000 \text{ đồng}/m^2 \times 1,0 = 4.017.971.000 \text{ đồng}$
- Đất ở trước ngày 15/10/1993 chưa cấp giấy chứng nhận:  
 $0,42m^2 \times 23.945.000 \text{ đồng}/m^2 \times 1,0 = 10.056.900 \text{ đồng}$
- Không bồi thường, hỗ trợ diện tích 0,68m<sup>2</sup> thuộc đường đi.
- Không bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc do xây dựng không phép bị xử phạt vi phạm hành chính.
- Bồi thường về trang thiết bị và tài sản khác: 3.800.000 đồng
- Các khoản hỗ trợ khác: 4.000.000 đồng

Không đồng ý với Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2015 của Ủy ban nhân dân quận 2, bà Nguyễn Thị Cườm khiếu nại đến Ủy ban nhân dân quận 2 yêu cầu bồi thường bổ sung diện tích 11,1m<sup>2</sup> đất ở đã được cấp giấy chứng nhận.

Ngày 11 tháng 3 năm 2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 831/QĐ-UBND-TNMT bác đơn của bà Nguyễn Thị Cườm khiếu nại với nội dung nêu trên.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại trên, bà Nguyễn Thị Cườm tiếp tục có đơn khiếu nại tại Thanh tra thành phố.

### **3. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:**

a) Tại Biên bản làm việc ngày 06 tháng 4 năm 2016 và ngày 03 tháng 6 năm 2016 của Thanh tra thành phố, bà Nguyễn Thị Cườm trình bày: Đất do mẹ chồng là bà Nguyễn Thị Thơ (đã chết) cho trước năm 2003 không rõ diện tích. Sau đó tự cất nhà để ở với kết cấu: vách ván, mái tole. Năm 2003, được Ủy ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 03 tháng 4 năm 2003 với diện tích xây dựng là 113,5m<sup>2</sup>, diện tích đất 180m<sup>2</sup>. Đến năm 2004, bà Cườm tháo dỡ toàn bộ để xây dựng mới với kết cấu: tường gạch, cột bê tông cốt thép, nền gạch men, 1 lầu gồm: một phần đúc giả và một phần gỗ, ranh đất được sử dụng làm tường nhà, không chồng lấn ranh với người khác và không có đất trống. Bà Cườm xác định vị trí ranh giới nhà đất đang sử dụng là đúng vị trí và ranh giới nhà đất khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận vào năm 2003. Trong quá trình sử dụng bà Cườm không thay đổi, chuyển dịch hoặc sang nhượng đất mà vẫn sử dụng nguyên hiện trạng đã được cấp giấy chứng nhận. Năm 2013 khi đo đạc hiện trạng thực tế (phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng) bà Cườm có chỉ ranh đất thì vị trí không có gì thay đổi so với giấy chứng nhận.

Bà Cườm đề nghị bồi thường bổ sung 11,1m<sup>2</sup> cho đủ 180m<sup>2</sup> như giấy chứng nhận đã cấp, việc Ủy ban nhân dân quận 2 cấp giấy chứng nhận sai thì Ủy ban nhân dân quận 2 chịu trách nhiệm. Bà Cườm có đóng thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2003 đến năm 2015. (Bà Cườm cung cấp biên lai thu thuế ngày 18 tháng 3 năm 2016 từ năm 2012, 2013, 2014, 2015).

b) Qua trao đổi với Ủy ban nhân dân quận 2, Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh, Thanh tra thành phố xác minh như sau:

Đất do bà Nguyễn Thị Cườm sử dụng có nguồn gốc do cha mẹ chồng cho không rõ năm nào; nhà do bà Cườm xây dựng trước năm 1999. Năm 2003, được Ủy ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (số 347/2003 ngày 03 tháng 4 năm 2003) với diện tích khuôn viên 180m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 113,5m<sup>2</sup> “kết cấu: vách ván, mái tôn”. Trên thực tế bà Cườm chỉ sử dụng diện tích 168,9m<sup>2</sup>, trong đó có 167,8m<sup>2</sup> thuộc giấy chứng nhận, 0,42m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy và 0,68m<sup>2</sup> thuộc đường đi. (theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận 2 lập ngày 31 tháng 8 năm 2013), phường Bình Khánh đã có xác nhận pháp lý số 61/UBND-XN ngày 4 tháng 11 năm 2014. Phần diện tích chênh lệch 12,2m<sup>2</sup> giữa giấy chứng nhận (180m<sup>2</sup>) với hiện trạng sử dụng thực tế được cấp giấy chứng nhận (167,8m<sup>2</sup>) bao gồm: 4,2m<sup>2</sup> là đường đi và 8m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho bà Vũ Thị Thu Hà vào năm 1999. Phần diện tích 12,2m<sup>2</sup> có vị trí nằm phía sau lưng vách tường nhà bà Cườm và tiếp giáp phần đất trống của bà Hà. Như vậy, tổng diện tích đất bà Cườm được bồi thường, hỗ trợ là 168,22m<sup>2</sup>.

Việc cấp giấy chứng nhận tại thời điểm năm 2003 là dựa vào tài liệu bản đồ theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ, không có tọa độ góc ranh nên độ chính xác không cao. Do đó, tại thời điểm giải quyết khiếu nại lần 1, Ủy ban nhân dân quận 2 có thuê Trung tâm Đo đạc bản đồ (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) tiến hành đo đạc lại diện tích khuôn viên nhà đất của bà Cườm để xác định ranh giới đất thực tế đang sử dụng. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 009143/ĐĐBĐ-VPQ2 lập ngày 02 tháng 3 năm 2016 thì diện tích khuôn viên theo hiện trạng nhà đất của bà Cườm là 168,9m<sup>2</sup>, như vậy là không thay đổi về diện tích so với bản vẽ bồi thường trước đây.

Đối với phần diện tích 12,2m<sup>2</sup>, hiện nay Ủy ban nhân dân quận 2 đang chỉ đạo cơ quan thu thuế tính toán hoàn trả tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho bà Cườm (theo Thông báo số 19/TB-VP ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Văn phòng Ủy ban nhân dân quận 2).

#### **4. Kết quả đối thoại:**

Ngày 28 tháng 6 năm 2016, Chánh Thanh tra thành phố tổ chức buổi đối thoại theo quy định tại Điều 39 Luật Khiếu nại năm 2011 đối với trường hợp khiếu nại của bà Nguyễn Thị Cườm. Sau khi nghe ý kiến của Ủy ban nhân dân quận 2, ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh, kết quả xác minh của Thanh tra thành phố; bà Nguyễn Thị Cườm vẫn cho rằng đất của bà do Ủy ban nhân dân quận 2 đo đạc và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 ký nên Ủy ban nhân dân quận 2 chịu trách nhiệm và vẫn giữ nguyên khiếu nại đề nghị bồi thường bổ sung 11,1m<sup>2</sup> cho đủ 180m<sup>2</sup>. Bà không đồng ý việc Ủy ban nhân dân quận 2 hoàn trả tiền thuế đất phi nông nghiệp, mặc dù Ủy ban nhân dân quận 2 đã nhận thiếu sót trong việc cấp Giấy chứng nhận nêu trên.

#### **5. Kết luận:**

Căn cứ khoản 1 Điều 47 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai:

*“Trường hợp thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được bồi thường theo quy định sau:*

*1. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.”*

Theo điểm đ khoản 1, Mục I, Phần B Phương án số 166/PA-HĐBT ngày 13 tháng 6 năm 2014 (Ủy ban nhân dân quận 2 phê duyệt tại Quyết định số 2605/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2014), quy định: *“Diện tích đất được bồi thường là diện tích được xác định trên thực địa, thực tế đo đạc diện tích thu hồi của từng người sử dụng đất.”*

Đối chiếu quy định trên vào trường hợp bà Nguyễn Thị Cườm, Thanh tra thành phố nhận thấy:

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 02/BT/BK/VPĐK do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận 2 (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận 2) lập ngày 31 tháng 8 năm 2013 thể hiện nhà đất tại số 7/13 tổ 31, khu phố 3, phường Bình Khánh, quận 2 do ông, bà Võ Hữu Thời - Nguyễn Thị Cườm sử dụng có diện tích đo đạc thực tế là 168,9m<sup>2</sup>, ngoài ra tại thời điểm giải quyết khiếu nại lần 1, Ủy ban nhân dân quận 2 có thuê Trung tâm đo đạc bản đồ (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) tiến hành đo đạc lại diện tích khuôn viên nhà đất của bà Cườm để xác định ranh giới đất thực tế đang sử dụng. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 009143/ĐĐBĐ-VPQ2 lập ngày 02 tháng 3 năm 2016 thì diện tích hiện trạng khuôn viên nhà đất của bà Cườm không thay đổi so với bản vẽ bồi thường nêu trên. Hiện nay, đối với phần diện tích 12,2m<sup>2</sup> Ủy ban nhân dân quận 2 đang chỉ đạo cơ quan thu thuế tính toán hoàn trả tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp mà bà Cườm đã nộp.

Do đó, việc bà Nguyễn Thị Cườm khiếu nại yêu cầu bồi thường bổ sung phần diện tích 11,1m<sup>2</sup> đất ở đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên;

Xét đề xuất của Chánh Thanh tra thành phố tại Báo cáo số 344/BC-TTTP-P4 ngày 04 tháng 7 năm 2016,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Công nhận Quyết định giải quyết khiếu nại số 831/QĐ-UBND-TNMT ngày 11 tháng 3 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, về việc không công nhận nội dung đơn của bà Nguyễn Thị Cườm khiếu nại yêu cầu bồi thường bổ sung phần diện tích 11,1m<sup>2</sup> đất ở đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, là đúng chính sách.

**Điều 2.** Đây là Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố đối với khiếu nại của bà Nguyễn Thị Cườm, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày, kể từ ngày ký.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Cườm không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại cơ quan Tòa án nhân dân theo quy định của Luật Tố tụng hành chính. Việc khởi kiện không ảnh hưởng đến hiệu lực thi hành của Quyết định này, trừ trường hợp có quy định khác.

Giao Ủy ban nhân dân quận 2 tổ chức thi hành Quyết định này theo quy định của pháp luật; báo cáo kết quả cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố và Thanh tra thành phố.

Giao Ban Tiếp công dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận 2 và Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh, quận 2 tổ chức niêm yết công khai Quyết định này tại trụ sở cơ quan.

Giao Thanh tra thành phố theo dõi, đôn đốc và tổng hợp báo cáo kết quả việc thi hành Quyết định này cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Chánh Thanh tra thành phố, Trưởng Ban Tiếp công dân thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh, quận 2, bà Nguyễn Thị Cườm và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- Trụ sở TCD TW tại phía Nam;
- Ủy ban MTTQVN/TP;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐNDTP;
- Ủy ban nhân dân Quận 2;
- VP-UB: Các PVP;
- Phòng NCPC;
- Lưu VT. (NCPC/H) D.19

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Văn Khoa**