

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Giới

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-CP 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 Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy trình giải quyết khiếu nại tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Giới, cư trú tại 39D, Tỉnh lộ 9, tổ 3, ấp 6A, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi.

I. Nội dung khiếu nại

Ông Nguyễn Văn Giới khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 1040/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và yêu cầu 02 nội dung: *Bồi thường 97m² đất thổ màu bị ảnh hưởng theo đơn giá đất ở; Bồi thường phần nhà xây mới sau thời điểm 01 tháng 7 năm 2006 bị ảnh hưởng trong dự án theo 100% đơn giá bồi thường.*

Ngoài 02 nội dung trên, ông Giới không khiếu nại nội dung nào khác.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi

Thực hiện Dự án xây dựng cầu Rạch Tra, ông Nguyễn Văn Giới bị thu hồi phần đất diện tích 292,7m², thuộc một phần thửa số 13, tờ bản đồ số 69, theo tài liệu kỹ thuật số năm 2004, Bộ Địa chính xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi.

Ngày 27 tháng 9 năm 2013, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi ban hành Quyết định số 9996/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với ông Nguyễn Văn Giới với tổng số tiền là 986.373.661,8 đồng. Cụ thể:

- Đất ở mặt tiền đường tỉnh lộ 9: 195,7m² x 4.500.000 đồng/m² = 880.650.000 đồng;

- Đất nông nghiệp trong khu dân cư: 97m² x 802.500 đồng/m² = 77.842.500 đồng;

- Cây cối, hoa màu: 2.370.200 đồng;

- Bồi thường tài sản khác: 23.010.961,8 đồng;
- Các chính sách hỗ trợ khác: 2.500.000 đồng.

Không đồng ý với Quyết định số 9996/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2013, ông Giỏi gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi.

Ngày 17 tháng 02 năm 2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi ban hành Quyết định số 1040/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Giỏi với nội dung: “Bác các nội dung đơn của ông Nguyễn Văn Giỏi khiếu nại yêu cầu bồi thường diện tích 97m² còn lại với đơn giá đất ở; bồi thường phần nhà bị ảnh hưởng dự án do ông Giỏi xây dựng”.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại số 1040/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, ngày 26 tháng 02 năm 2016, ông Giỏi có đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

1. Pháp lý bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất của ông Nguyễn Văn Giỏi

- Ngày 25 tháng 11 năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi ban hành Quyết định số 12071/QĐ-UBND về thu hồi đất bị ảnh hưởng bởi Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Tra tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi đối với ông Nguyễn Văn Giỏi.

- Ngày 28 tháng 11 năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi ban hành Quyết định 12081/QĐ-UB về phê duyệt phương án số 09/PABT của Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng Dự án về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Tra, xã Bình Mỹ huyện Củ Chi.

- Ngày 27 tháng 9 năm 2013, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi ban hành Quyết định số 9996/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với ông Nguyễn Văn Giỏi.

2. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với phần đất bị ảnh hưởng trong dự án của ông Giỏi

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 04/HĐ-PGT/2010 ngày 01 tháng 11 năm 2010 do Công ty TNHH TV XD - TM - Đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh lập: Phần đất ông Nguyễn Văn Giỏi đang sử dụng bị ảnh hưởng trong Dự án có tổng diện tích là 292,7m², gồm 195,7m² nằm trong lộ giới (khu I) và 97m² nằm ngoài lộ giới (khu II), trên đất có nhà của ông Giỏi.

Khu I: diện tích 195,7m² thuộc một phần thửa 170 (diện tích 770m²) tờ bản đồ số 19, bộ địa chính xã Bình Mỹ (Tài liệu 02/CT-UB), được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 273 QSDĐ/ĐG ngày 21 tháng 10 năm 1999 cho ông Nguyễn Văn Giỏi, loại đất “Thổ vườn”; hiện trạng trên đất có một phần nhà và sân.

Khu II: diện tích 97m² thuộc một phần thửa số 13, tờ bản đồ số 69, tài liệu kỹ thuật số năm 2004, Bộ địa chính xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, đã được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00239/03,

ngày 20 tháng 4 năm 2007 cho ông Nguyễn Văn Giới, loại đất trồng cây hàng năm khác; hiện trạng trên đất có một phần nhà bị giải tỏa. Đây là phần đất ông Giới đang khiếu nại yêu cầu bồi thường theo giá đất ở.

*** Về phần đất 97m²:** theo “Bản đồ áp ranh thửa 626, tài liệu 299/TTg lên bản đồ Kỹ thuật số năm 2004” và “Bản đồ áp ranh thửa 171, tài liệu 02/CT-UB lên bản đồ Kỹ thuật số năm 2004” ngày 23 tháng 6 năm 2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Củ Chi, phần đất 97m² gồm hai phần:

- Phần đất 58,2m², theo tài liệu 299/TTg thuộc một phần thửa 626 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.868m² do ông Nguyễn Văn Hai (cha ruột ông Giới) đăng ký sử dụng trong Sổ đăng ký đất đai, loại đất “T” (1.868m²); theo tài liệu 02/CT-UB thuộc một phần thửa 171, diện tích 2.670m², tờ bản đồ số 19, loại đất “Thổ Màu” (đã được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 283 QSDĐ/ĐG ngày 25 tháng 10 năm 1999, cho ông Nguyễn Văn Hai). Hiện trạng trên đất có một phần nhà bị giải tỏa, xây dựng năm 2006.

Theo Biên bản làm việc của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện Củ Chi và Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ ngày 12 tháng 5 năm 2012 về lấy ý kiến xác nhận của địa phương về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Giới: Nguồn gốc thửa đất 170, 171 là của cha ông Hai (ông 5 Nuôi). Cha ông Hai đã sống trên thửa đất này từ thời Pháp thuộc. Có làm một cái chòi nhỏ (nhà lá) khoảng 6m² ở cuối đất giáp rạch để ở. Sau giải phóng ông Nguyễn Văn Hai về ở với cha (ông 5 Nuôi) và cất nhà lên phía trước giáp Tinh lộ 9 (thời gian xây dựng năm 1976). Hiện trạng nhà ông Hai xây dựng vẫn còn và sau khi phân chia thừa kế thì thuộc Giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn Bảy và ông Nguyễn Văn Bông.

Xem xét vị trí nhà hiện nay của ông Nguyễn Văn Hai trên hai bản đồ áp ranh ngày 23 tháng 6 năm 2016 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi thể hiện: nhà của ông Nguyễn Văn Hai nằm một phần trên thửa 171, tài liệu 02/CT, tương ứng nằm trong thửa 626, tài liệu 299/TTg.

Như vậy, phần đất 58,2m² là một phần thửa 626, tờ bản đồ số 7, tài liệu 299/TTg, ông Nguyễn Văn Hai (cha ruột ông Giới) có đăng ký trong Sổ đăng ký đất đai, loại đất “T”, có ranh giới đất rõ ràng (có bản đồ 299/TTg), trên đất có nhà của ông Nguyễn Văn Hai, xây dựng từ 1976, hiện trạng vẫn còn nhà.

- Phần diện tích 38,8m² còn lại, theo tài liệu 02/CT-UB thuộc một phần thửa 171, diện tích 2.670m², tờ bản đồ số 19, loại đất “Thổ Màu” (đã được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 283 QSDĐ/ĐG ngày 25 tháng 10 năm 1999); theo tài liệu bản đồ kỹ thuật số năm 2004 thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ số 69, loại đất “trồng cây hàng năm khác”; hiện trạng trên đất có nhà của ông Nguyễn Văn Giới xây dựng năm 2006.

*** Về quá trình xây dựng nhà trên phần đất bị giải tỏa**

- Theo Bản vẽ hiện trạng nhà phục vụ đền bù, giải tỏa ngày 21 tháng 4 năm 2010 do Công ty TNHH Tư vấn - XD - TM Đo đạc và Bản đồ Phú Gia Thịnh lập, phần diện tích căn nhà bị ảnh hưởng, giải tỏa trong dự án là 129,7m²

- Theo “Đơn xin phép sửa chữa nhà ở” ngày 15 tháng 8 năm 2006, Hợp đồng làm nhà do ông Giỏi cung cấp, Tờ xác nhận nguồn gốc và thời gian sử dụng nhà đất ngày 25 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ cho thấy: nhà cũ xây dựng từ năm 1980, nhà mới xây dựng sang vị trí mới (vị trí thể hiện trên Bản đồ hiện trạng số 04/HĐ-PGT/2010) vào cuối năm 2006, đầu năm 2007.

- Theo ý kiến của ông Giỏi, mặc dù ông Giỏi xây dựng nhà sau thời điểm ngày 22 tháng 4 năm 2002 (nhà xây dựng cuối năm 2006, đầu năm 2007) nhưng việc xây dựng nhà ở của ông Giỏi là do căn nhà xây dựng từ năm 1980 của ông Giỏi đã xuống cấp, không sử dụng được, ông có làm đơn xin phép sửa chữa và đã được Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ xác nhận chấp thuận cho xây dựng nhà cách lộ giới Tỉnh lộ 9 là 20m.

- Theo Biên bản làm việc với Thanh tra thành phố ngày 24 tháng 5 năm 2016, Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ xác nhận không thực hiện ngăn chặn việc xây dựng nhà của ông Giỏi. Ngoài ra, không có tài liệu thể hiện việc xử lý vi phạm của ông Giỏi khi xây dựng nhà mới cách tim đường 20m.

*** Về ý kiến của các cơ quan về việc bồi thường, hỗ trợ đối với phần nhà xây dựng cuối năm 2006**

- Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi có Công văn số 9512/UBND-BBTGPMB ngày 06 tháng 12 năm 2013, Công văn số 471/UBND-BTGPMB ngày 22 tháng 01 năm 2014, Văn bản số 4629/UBND-BTGPMB ngày 23 tháng 6 năm 2014 gửi Ủy ban nhân dân thành phố, Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố kiến nghị xem xét việc bồi thường phần diện tích nhà bị ảnh hưởng cho trường hợp của ông Nguyễn Văn Giỏi xây dựng có đơn xin phép sửa chữa nhà ngày 15 tháng 8 năm 2006 đã được Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ xác nhận chấp thuận cho xây dựng cách tim đường tỉnh lộ 9 là 20m.

- Ngày 08 tháng 7 năm 2014, Hội đồng Thẩm định Bồi thường thành phố có Công văn số 504/HĐTĐBT-TTr gửi Sở Xây dựng để có ý kiến bồi thường phần diện tích xây dựng nhà sau ngày 22 tháng 4 năm 2002 (trong đó có ông Giỏi).

- Ngày 12 tháng 8 năm 2014, Sở Xây dựng thành phố có Công văn số 6717/SXD-PTN&TTBĐS phúc đáp trường hợp ông Giỏi trong đó có nội dung đề nghị xác định phần diện tích nhà cũ của ông Giỏi trước đây có nằm trong hành lang hoặc lộ giới dự án cầu Rạch Tra hay không để xem xét tính hỗ trợ, đồng thời, rà soát các điều khoản trong Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 để giải quyết theo đúng chức năng, thẩm quyền.

- Ngày 14 tháng 02 năm 2015, Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố đã có Văn bản 170/HĐTĐBT-TTr (đính kèm Biên bản họp số 964/BB-HĐTĐBT-KTĐ ngày 16 tháng 12 năm 2014) với nội dung thống nhất cho các trường hợp trên (bao gồm ông Giỏi) được hỗ trợ bằng 40% đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định như trường hợp quy định tại điểm c, Khoản 2, Điều 26 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND, cụ thể: “c) Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 8 Quy định này, mà khi xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc vi phạm”

hành lang bảo vệ công trình đã được cắm mốc thì không được bồi thường. Nếu xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được tính hỗ trợ bằng 40% đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này; nếu xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì không được hỗ trợ.”

- Theo biên bản làm việc với Thanh tra thành phố ngày 24 tháng 5 năm 2016, đại diện Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, đại diện Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi có ý kiến: thực tế hành vi sửa chữa, xây dựng nhà cách lộ giới Tỉnh lộ 9 là 20m không còn là hành vi sửa chữa mà là hành vi xây dựng mới; việc cấp Giấy phép xây dựng mới là thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, không phải của Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ; Việc ông Giỏi yêu cầu bồi thường phần nhà bị ảnh hưởng dự án là không có cơ sở xem xét.

IV. Kết quả đối thoại

Ngày 31 tháng 5 năm 2016, Thanh tra thành phố tổ chức buổi đối thoại để công khai kết quả xác minh. Tại buổi đối thoại:

- Ông Nguyễn Văn Giỏi có ý kiến: Phần đất 97m² của tôi có nguồn gốc được nhận thừa kế của cha là ông Nguyễn Văn Hai năm 2006, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 283QSĐĐ/ĐG ngày 25 tháng 10 năm 1999, thuộc một phần thửa 171 (có tổng diện tích 2.670m²), loại đất là Thổ màu, không phải đất nông nghiệp, do đó phải được bồi thường theo đơn giá đất ở; Nhà có Đơn xin sửa chữa, xây dựng số 3918/CN-UB ngày 21/8/2006 là hợp pháp, hợp lệ nên phải được bồi thường 100% đơn giá bồi thường.

- Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi có ý kiến: khiếu nại của ông Nguyễn Văn Giỏi là không có cơ sở xem xét.

V. Kết luận

5.1. Đối với nội dung yêu cầu bồi thường 97m² đất theo đơn giá đất ở:

Phần đất 97m² mà ông Giỏi đang khiếu nại gồm hai phần:

* Phần đất diện tích 58,2m²

- Điều 45, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ quy định:

“1. Diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được xác định theo quy định sau: a) Diện tích đất ở là diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

b) Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 87 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 80 của Nghị định này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;”

c) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại điểm b khoản này và người bị thu hồi đất được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất ở đã được xác định lại.

2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất ở đó được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai.

3. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 87 của Luật Đất đai.”.

- Khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai năm 2003 quy định về việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao: “2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.”;

- Điểm b khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 quy định: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất: ...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;”

- Khoản 1 Điều 83 của Luật Đất đai năm 2003 quy định: “1. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.”.

- Xét thửa 626, tờ bản đồ số 07, theo tài liệu 299/TTg do ông Nguyễn Văn Hai đăng ký sử dụng tại Sổ đăng ký ruộng đất; trên đất có nhà ở của ông Nguyễn Văn Hai xây dựng từ 1976 và sử dụng ổn định đến nay; căn cứ điểm b khoản 1 Điều 50, khoản 1 Điều 83, khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai năm 2003; căn cứ Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì toàn bộ thửa 626, tờ bản đồ số 7, tài liệu 299/TTg được công nhận là đất ở. Do đó, phần diện tích 58,2m² tương ứng thuộc một phần thửa 626 mà ông Nguyễn Văn Giới được thừa kế hợp pháp từ ông Nguyễn Văn Hai là đất ở và được bồi thường theo đơn giá đất ở quy định tại Phần V, Phương án bồi thường số 09/PABT ngày 28 tháng 11 năm 2011 của Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng Dự án.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi căn cứ vào Giấy chứng nhận H00239/03 ngày 20 tháng 4 năm 2007, loại đất trồng cây hàng năm khác để thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất nông nghiệp đối với 58,2m² khi chưa xác định lại theo quá trình đăng ký sử dụng thực tế khu đất là chưa phù hợp quy định của pháp luật.

*** Phần đất diện tích 38,8m²**

- Khoản 3 Điều 15 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định: “3. Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ ngày có quyết định thu hồi đất hoặc từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 hoặc từ ngày công bố quy hoạch, cấm mốc phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật trở về sau, thì người đang sử dụng đất ở (nếu có) chỉ được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp.”

- Khoản 2 Điều 22 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định: “2. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ bằng 50% giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi theo quy định trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm; diện tích được hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định.”

- Căn cứ Công văn số 5954/UBND-ĐTMT ngày 25 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố (căn cứ lập đơn giá tại Mục 5, Phần VI, Phương án bồi thường) về xác định giá đất nông nghiệp (hàng năm và lâu năm) trong khu dân cư vị trí mặt tiền đường là: 375.000 đồng/m², xác định đơn giá đất ở trung bình khu vực để tính hỗ trợ đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư là 855.000đồng/m². Theo đó, mức bồi thường và hỗ trợ đối với đất nông nghiệp vị trí mặt tiền đường trong khu dân cư là: 375.000đồng/m² + (855.000 đồng x 50%) = 802.500 đồng/m².

- Xét phần đất diện tích 38,8m², theo tài liệu 02/CT-UB thuộc một phần thửa 171, diện tích 2.670m², tờ bản đồ số 19, loại đất “Thổ Màu” (đã được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 283/QSDD/DG ngày 25 tháng 10 năm 1999); theo tài liệu bản đồ kỹ thuật số năm 2004 thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ số 69, loại đất “trồng cây hàng năm khác”; hiện trạng trên đất có nhà của ông Nguyễn Văn Giới xây dựng năm 2006; căn cứ khoản 3 Điều 15, khoản 2 Điều 22 của Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND thì phần diện tích 38,8m² được xác định là đất nông nghiệp và được bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất nông nghiệp quy định tại Công văn số 5954/UBND-ĐTMT ngày 25 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố và tại Mục 5, Phần VI, Phương án bồi thường số 09/PABT ngày 28 tháng 11 năm 2011 của Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng Dự án.

* Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất nông nghiệp trong khu dân cư là 802.500 đồng/m² đối với 38,8m² là phù hợp quy định của pháp luật.

Do đó, việc ông Nguyễn Văn Giỏi khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ 97m² theo đơn giá đất ở là không có cơ sở để xem xét.

5.2. Đối với yêu cầu bồi thường phần nhà xây mới bị ảnh hưởng trong dự án theo 100% đơn giá bồi thường:

- Phần diện tích căn nhà của ông Giỏi bị ảnh hưởng, giải tỏa trong dự án là 129,7m², xây dựng mới vào cuối năm 2006, mặc dù ông Giỏi có đơn xin phép sửa chữa và đã được Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ xác nhận chấp thuận nhưng việc xác nhận là không đúng thẩm quyền nên không được xem là trường hợp có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ để được bồi thường 100% theo Mục I, Phần VIII, Phương án bồi thường số 09/PABT ngày 28 tháng 11 năm 2011 của Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng Dự án.

- Hướng dẫn việc bồi thường, hỗ trợ phần nhà cho trường hợp ông Giỏi, ngày 14 tháng 02 năm 2015, Hội đồng Thẩm định bồi thường Thành phố có Văn bản số 170/HĐTĐBT-TTr thống nhất hỗ trợ bằng 40% đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình xây dựng sau 01 tháng 7 năm 2004 cho ông Giỏi như trường hợp quy định tại điểm c, Khoản 2, Điều 26 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND, cụ thể: "*c) Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 8 Quy định này, mà khi xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cắm mốc thì không được bồi thường. Nếu xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được tính hỗ trợ bằng 40% đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này; nếu xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì không được hỗ trợ.*"

Đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) được xác định theo quy định tại Phần VIII, Phương án bồi thường số 09/PABT ngày 28 tháng 11 năm 2011 của Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng Dự án.

Khi giải quyết khiếu nại đối với yêu cầu bồi thường, hỗ trợ phần nhà bị giải tỏa của ông Giỏi, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi đã không giải quyết hỗ trợ 40% đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) cho ông Giỏi là thực hiện chưa phù hợp với hướng dẫn của Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố.

Xét Quyết định Giải quyết khiếu nại lần đầu số 1040/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Báo cáo số 411/BC-TTTP-P3 ngày 02 tháng 8 năm 2016 của Chánh Thanh tra thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận một phần nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại số 1040/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Giỏi.

Công nhận một phần nội dung đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Giỏi yêu cầu bồi thường đối với phần đất diện tích 97m² theo đơn giá đất ở và bồi thường 100% đơn giá xây dựng mới đối với phần nhà xây mới bị ảnh hưởng bởi dự án.

Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xem xét bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với phần đất ở diện tích 58,2m² thuộc một phần thửa 13 tờ bản đồ số 69, tài liệu kỹ thuật số năm 2004, Bộ địa chính xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi theo quy định và hỗ trợ bổ sung phần nhà bị giải tỏa cho hộ ông Nguyễn Văn Giỏi theo hướng dẫn của Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố tại Văn bản số 170/HĐTĐBT-TTr ngày 14 tháng 02 năm 2015.

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 ông Nguyễn Văn Giỏi, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày kể từ ngày ký.

Trường hợp ông Nguyễn Văn Giỏi không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố (Ban Tiếp công dân thành phố), Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi tổ chức niêm yết công khai Quyết định này tại trụ sở cơ quan.

Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi 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 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 huyện Củ Chi, ông Nguyễn Văn Giỏi và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./,

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Trụ sở TCD TW tại TP.HCM;
- Thường trực HĐND TP;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: PVP/NCPC;
- Phòng NCPC;
- Lưu: VT, (PC/S) D.15.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Văn Khoa