

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 2426/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 6 năm 2022

THANH TRA TP. HCM

ĐẾN

Số: 5775

Ngày: 23.6.22 Về việc

Chuyên: Đ. C. Nghị, K. T. T.

Số và ký hiệu HS:

QUYẾT ĐỊNH

giải quyết khiếu nại của ông Phạm Minh Hoàng và bà Trương Thị Mười Ba, huyện Cần Giờ
(lần hai)

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 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 của Luật Khiếu nại;

Xét đơn khiếu nại của ông Phạm Minh Hoàng và bà Trương Thị Mười Ba, địa chỉ tại ấp An Bình, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ;

Theo Báo cáo số 121/BC-TTTP-P3 ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Minh Hoàng và bà Trương Thị Mười Ba, huyện Cần Giờ với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Theo nội dung Đơn đề ngày 27 tháng 01 năm 2022, Biên bản tiếp công dân ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, ông Phạm Minh Hoàng và bà Trương Thị Mười Ba xác nhận khiếu nại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ về việc giải quyết khiếu nại của bà Trương Thị Mười Ba, liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2022 và yêu cầu giải quyết: *Bồi thường toàn bộ phần đất 243m² bị ảnh hưởng thu hồi tại Dự án theo đơn giá đất ở hoặc cao hơn đơn giá bồi thường, hỗ trợ hiện nay.*

- Căn cứ khiếu nại: Đất được sử dụng từ trước năm 1975 đến nay, không phải đất lấn chiếm

- Các thông tin, tài liệu mà người dân cung cấp để chứng minh cho yêu cầu giải quyết khiếu nại là:

+ Phiếu góp ý gửi Ban Bồi thường ngày 17 tháng 04 năm 2021 thể hiện có chữ ký của ông Nguyễn Văn Nhỏ và ông Trần Văn Bé (bản photo).

+ Con đường bê tông hiện nay đi vào khu đất của ông Hoàng, bà Ba trước đây là đường xi măng được xây dựng khoảng năm 2000 ra đến sát mép bờ kênh Ngay, nếu ông Hoàng lấn chiếm thì đường không thể ra tới bờ Kênh.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ:

Ngày 12 tháng 3 năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ có Thông báo số 806/TB-UBND về thu hồi đất đối với hộ bà Trương Thị Mười Ba để thực hiện Dự án.

Ngày 18 tháng 6 năm 2021, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ có Quyết định số 637/QĐ-UBND về phê duyệt Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 74/CSBT-HĐBT ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Hội đồng bồi thường Dự án.

Ngày 18 tháng 6 năm 2021, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ có Quyết định số 620/QĐ-UBND về thu hồi phần đất 243m² của hộ bà Trương Thị Mười Ba thuộc thửa số 110-1, d, r, Tờ bản đồ số 56, Tài liệu năm 2005 tại xã An Thới Đông (nhằm thửa r, Tờ bản đồ số 13, Tài liệu bản đồ năm 1992).

Ngày 22 tháng 6 năm 2021, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ có Quyết định số 652/QĐ-UBND về duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà Trương Thị Mười Ba với tổng số tiền là 49.150.000 đồng, cụ thể tại Phương án số 08/PA-HĐBT ngày 18 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án như sau:

- Hỗ trợ đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 2, không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: $(153.600 \text{ đồng/m}^2 \times 80\%) \times 100,4\text{m}^2 = 12.337.152 \text{ đồng}$;
- Bồi thường cây trồng: 33.062.996 đồng;
- Không bồi thường, hỗ trợ phần đất 142,6m² do lấn chiếm rạch năm 2005 (sau ngày 01 tháng 7 năm 2004).

Không đồng ý, bà Ba có Đơn khiếu nại đề ngày 29 tháng 10 năm 2021 gửi Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ yêu cầu bồi thường diện tích đất 243m² bị ảnh hưởng tại Dự án theo đơn giá quy định của Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong Dự án.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ có Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 140/QĐ-UBND với nội dung: không công nhận nội dung khiếu nại của bà Ba; giao Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu điều chỉnh bổ sung Phương án bồi thường số 08/PA-HĐBT ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Hội đồng Bồi thường Dự án (tính hỗ trợ đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 2 trong khu dân cư bằng 150% đơn giá theo Bảng giá đất đối với phần đất 100,4m²) trình Ủy ban nhân dân Huyện phê duyệt.

Ngày 17 tháng 01 năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ có Quyết định số 38/QĐ-UBND về phê duyệt phương án hỗ trợ (bổ sung) đối với hộ bà Ba, cụ thể tại Phương án số 26/PA-HĐBT ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án như sau: Hỗ trợ đất nông nghiệp trồng cây

lâu năm (không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), vị trí 2 trong khu dân cư: $\{153.600 \text{ đồng/m}^2 \times (150\% - 100\%)\} \times 80\% \times 100,4\text{m}^2 = 6.168.575 \text{ đồng}$.

Không đồng ý với kết quả giải quyết nêu trên, bà Trương Thị Mười Ba và chồng là ông Phạm Minh Hoàng có đơn khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 140/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2022 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện nay, hộ ông Hoàng và bà Ba chưa nhận tiền đền bù và chưa bàn giao mặt bằng để thực hiện Dự án.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

- Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Công ty TNHH MTV ĐT - PT đo đạc bản đồ Phương Nam, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã An Thới Đông, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần Giờ và ông Phạm Minh Hoàng, thể hiện: Phần đất do hộ bà Trương Thị Mười Ba đang sử dụng bị ảnh hưởng tại Dự án có diện tích 243m^2 , theo Tài liệu bản đồ số năm 2005 tương ứng gồm $100,4\text{m}^2$ thuộc phần thửa 110 (*chiết thửa 110-1, loại đất CLN*), $12,3\text{m}^2$ là đường bê tông (d) và $130,3\text{m}^2$ là kênh (r), Tờ bản đồ số 56; tương ứng theo Tài liệu bản đồ năm 1992 là Kênh (r), Tờ bản đồ số 13; hiện trạng trên đất là Dừa lá.

- Tại Biên bản Tiếp công dân ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Thanh tra Thành phố, ông Hoàng, bà Ba xác nhận:

+ Nguồn gốc đất: Liên quan đến Dự án, ông Hoàng và bà Ba đang quản lý, sử dụng phần đất diện tích khoảng 592m^2 , trong đó gồm: phần đất 243m^2 bị ảnh hưởng, thu hồi tại Dự án, chưa được cấp Giấy chứng nhận; phần đất khoảng 349m^2 hiện do ông Mười và bà Ba đang sử dụng để ở, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V662444 (*vào sổ số 4964/QSDD/TC*) ngày 16 tháng 9 năm 2002.

Phần đất 243m^2 thuộc khu đất khoảng 1.362m^2 có nguồn gốc của cha mẹ ruột của ông Hoàng (*là ông Phạm Văn Nghệ và bà Nguyễn Thị Chơi*) sử dụng từ khoảng năm 1957 để canh tác; năm 1974 do chỗ ở cũ bị sạt lở nên ông Nghệ, bà Chơi dựng nhà trên phần đất khoảng 349m^2 để ở, phần đất còn lại (gồm phần đất 243m^2) sử dụng để trồng dừa lá, ông Hoàng là con út nên vợ chồng ông Hoàng ở chung với cha mẹ; đến năm 1975 ông Nghệ, bà Chơi tặng cho toàn bộ nhà, đất khoảng 1.362m^2 cho ông Hoàng (*bằng lời, không có giấy tờ, không rõ có kê khai đăng ký tài liệu 299/TTg và 02/CT-UB hay không*), ông Hoàng tiếp tục sử dụng phần đất khoảng 349m^2 để ở, trồng dừa lá trên phần đất còn lại; khoảng năm 2000 ông Hoàng, bà Ba có cho con ruột là Phạm Thanh Dũng đứng tên một phần đất khoảng 770m^2 để xây dựng nhà ở (*ông Dũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4968/QSDD ngày 15 tháng 9 năm 2002*), bà Ba và ông Hoàng tiếp tục ở tại phần đất khoảng 349m^2 (*ông Hoàng, bà Ba được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V662444 (vào sổ số vào sổ số 4964/QSDD/TC) ngày 16 tháng 9 năm 2002*, phần đất 243m^2 còn lại sử dụng để trồng dừa gáo, dừa lá, được, cây bần cho đến nay, không có tranh chấp.

+ Nguồn gốc nhà trên phần đất 243m²: Ông Hoàng và bà Ba xác nhận trên đất không có nhà ở; hiện trạng trên đất từ trước đến nay là dừa lá, đước...

- Tại Giấy xác nhận nguồn gốc, pháp lý nhà và đất phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trong Dự án ngày 11 tháng 12 năm 2019, Văn bản số 2155/UBND ngày 15 tháng 10 năm 2021 và Biên bản làm việc ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân xã An Thới Đông với bà Phạm Thị Thanh Tuyền - Trưởng Ban ấp 2 xã An Thới Đông, các tổ chức, cá nhân xác nhận phần đất bị ảnh hưởng tại Dự án không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng thực tế là dừa lá, dừa gáo, đước và nguồn gốc, quá trình sử dụng đất như sau:

+ Diện tích 100,4m² thuộc một phần thửa (r), tờ bản đồ số 13 (theo tài liệu bản đồ địa chính thuộc thửa 110-1, Tờ bản đồ số 56): Thuộc đất sông, rạch (Kênh Ngay), hộ bà Ba lán, chiếm sử dụng tháng 5 năm 1993 sử dụng ổn định đến nay không tranh chấp (việc lấn, chiếm không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước của khu vực), không bị xử phạt vi phạm hành chính.

+ Diện tích 12,3m² thuộc một phần thửa (r), tờ bản đồ số 13 (theo tài liệu bản đồ địa chính thuộc thửa (d), Tờ bản đồ số 56): Do hộ bà Ba lán, chiếm từ năm 2005 sử dụng ổn định đến nay không tranh chấp, không bị xử phạt vi phạm hành chính.

+ Diện tích 130,3m² thuộc một phần thửa (r), Tờ bản đồ số 13 (theo tài liệu bản đồ địa chính thuộc thửa (r), Tờ bản đồ số 56): Thuộc đất sông, rạch (Kênh Ngay), hộ bà Ba lán, chiếm từ năm 2005 sử dụng ổn định đến nay không tranh chấp (việc lấn, chiếm không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước của khu vực), không bị xử phạt vi phạm hành chính.

- Theo trích lục tài liệu bản đồ địa chính năm 2005: thửa 110, Tờ bản đồ số 56 có diện tích thửa là 150m², loại đất "LN.k", không có tên chủ sử dụng.

- Tại Biên bản xác minh hiện trạng ngày 13 tháng 4 năm 2022 của Thanh tra Thành phố, có hộ ông Hoàng - bà Ba, đại diện Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Ủy ban nhân dân xã An Thới Đông xác nhận: Hiện trạng phần đất bị ảnh hưởng tại Dự án là: dừa gáo, dừa lá, đước, bần..., giống với Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 17 tháng 01 năm 2019; đường bê tông kéo dài đến hết phần đất của ông Phạm Thanh Dũng và cách mép Kênh Ngay một khoảng hơn 11m.

- Theo Biên bản kiểm kê hiện trạng sử dụng đất và tài sản bị ảnh hưởng số hồ sơ 26 ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng Huyện (có xác nhận của bà Trương Thị Mười Ba) thể hiện sơ họa vị trí và hiện trạng sử dụng nhà, đất như sau: đường bê tông đi ra đường An Thới Đông kéo dài đến hết phần đất của ông Phạm Thanh Dũng, không kéo dài đến sát mép kênh Ngay.

- Tại Văn bản số 427/TNMT ngày 17 tháng 3 năm 2021 về xác định đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện xác nhận: Theo quy hoạch đước duyệt thì khu đất thuộc Dự án xây dựng kè kiên cố bảo vệ đước bố trí là đất văn hóa. Tuy nhiên, khu vực này hiện tại là khu vực có rất nhiều nhà ở tập trung, tự phát từ trước năm 1975

đến nay. Bên cạnh đó, khu đất này được xác định là “khu dân cư An Bình trong Bảng giá đất”. Vì vậy, các khu đất nông nghiệp ảnh hưởng trong Dự án là “đất nông nghiệp trong khu dân cư”.

- Theo Bản vẽ xác định đơn vị đất của Dự án xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư An Bình được đính kèm Biên bản làm việc ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện, phần đất bị ảnh hưởng tại Dự án của hộ ông Hoàng, bà Ba có vị trí không tiếp giáp với đường Quảng Xuyên (đường có tên trong bảng giá đất ở), nằm cách đường Quảng Xuyên trong phạm vi từ 200m đến 338m.

- Tại Văn bản số 1927/UBND ngày 19 tháng 4 năm 2022 và số 1843/UBND ngày 15 tháng 4 năm 2022 về báo cáo việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ bà Ba, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ có ý kiến:

+ Về thông tin quy hoạch đối với phần đất bị ảnh hưởng tại Dự án:

Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5249/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2008: bố trí là đất cây xanh, đường giao thông, đất rạch.

Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2357/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2014: bố trí là đất văn hóa, đất rạch.

Theo điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2019: bố trí là đất xây dựng Kè Khu dân cư ấp An Bình.

+ Căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về phân cấp cho các sở và Ủy ban nhân dân quận - huyện quản lý, khai thác các tuyến sông, kênh, rạch trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó tại Phụ lục 3 danh mục có nêu Kênh Ngay (tên sông, kênh, rạch) thuộc Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ quản lý.

Như vậy:

Hộ ông Phạm Minh Hoàng, bà Trương Thị Mười Ba có 243m² đất nông nghiệp bị ảnh hưởng, thu hồi toàn bộ tại Dự án xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư ấp An Bình (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh Ngay) tại xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ, theo tài liệu địa chính số năm 2005 tương ứng gồm 100,4m² thuộc phần thửa 110 (*chiết thửa 110-1, diện tích thửa 150m², loại đất CLN, không có tên người chủ sử dụng*), 12,3m² là đường bê tông (d) và 130,3m² là kênh (r), Tờ bản đồ số 56; tương ứng theo tài liệu bản đồ năm 1992 là Kênh (r), Tờ bản đồ số 13; hiện trạng trên đất là Dừa lá, dừa gáo, được ...

Phần đất 243m² gồm: 100,4m² do hộ ông Hoàng - bà Ba lấn, chiếm đất có nguồn gốc là Kênh Ngay và sử dụng để trồng cây lâu năm từ tháng 5 năm 1993; 142,6m² (gồm 12,3m² và 130,3m²) do hộ ông Hoàng - bà Ba lấn, chiếm đất có nguồn gốc là Kênh Ngay và sử dụng để trồng cây lâu năm từ năm 2005 đến nay không tranh chấp. Đất thuộc quy hoạch là đất xây dựng Kè Khu dân cư ấp An

Bình theo Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020; là đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư theo Văn bản số 427/TNMT ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cần Giờ về xác định đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính; có vị trí không tiếp giáp với đường Quảng Xuyên (đường có tên trong bảng giá đất ở) và nằm cách đường Quảng Xuyên trong phạm vi từ 200m đến 338m theo Bản vẽ xác định đơn vị đất của Dự án đính kèm Biên bản làm việc ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần Giờ. Kênh Ngay thuộc danh mục quản lý của Nhà nước tại Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về phân cấp cho các sở và Ủy ban nhân dân quận - huyện quản lý, khai thác các tuyến sông, kênh, rạch trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 22 tháng 4 năm 2022, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức đối thoại giải quyết khiếu nại với sự tham dự của ông Phạm Minh Hoàng, bà Trương Thị Mười Ba, đại diện Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, đại diện Ủy ban nhân dân xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ. Kết quả buổi đối thoại như sau:

- Người khiếu nại yêu cầu: *Bồi thường toàn bộ phần đất 243m² bị ảnh hưởng thu hồi tại Dự án theo đơn giá đất ở hoặc cao hơn đơn giá bồi thường, hỗ trợ hiện nay.*

Lý do: Ông Hoàng, bà Ba cho rằng hiện nay đất là đất nông nghiệp nhưng cũng cần bồi thường theo đơn giá hợp lý; đất được sử dụng từ trước năm 1975 đến nay, không phải đất lấn, chiếm (không có tài liệu chứng minh).

- Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ thống nhất với kết quả xác minh của Thanh tra Thành phố; giữ nguyên quan điểm giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 140/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2022.

- Các bên liên quan không cung cấp thêm thông tin, tài liệu nào khác với các buổi làm việc trước đây.

V. Kết luận:

Căn cứ khoản điểm c, Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 quy định “Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây: ...

3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm: ...

c) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình của cơ sở tôn giáo; khu văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí phục vụ công cộng; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;”;

Căn cứ khoản 4, Điều 82 Luật Đất đai năm 2013 quy định về trường hợp: “Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây: ...

4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này.”;

Căn cứ điểm a, Khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định: “Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

...3. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;...”

Trường hợp hộ ông Phạm Minh Hoàng và bà Trương Thị Mười Ba sử dụng phần đất 243m² là đất lấn, chiếm có nguồn gốc Kênh Ngay, được quy hoạch sử dụng đất cho mục đích để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (xây dựng Kè bảo vệ Khu dân cư áp An Bình) theo điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2019 nên không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó thuộc trường hợp không được bồi thường về đất.

Căn cứ Điều 11 của Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 08 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố (đã được quy định tại điểm c, d, khoản 5.2 và điểm b, khoản 5.4, Mục 5, Phần III của Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 74/CS-HĐBT ngày 18 tháng 6 năm 2021) quy định về: “Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất

Đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 13 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, lý do không đủ điều kiện, thời điểm đất đó được đưa vào sử dụng để xem xét hỗ trợ theo quy định sau: ...

2. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất lấn, chiếm:

...c) Đối với đất nông nghiệp:

- Nếu sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 100% giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định; diện tích đất để tính hỗ trợ là diện

tích đang sử dụng thực tế nhưng không vượt quá 30.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Nếu sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: Hỗ trợ bằng 80% giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định: diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 30.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

d) Các trường hợp lấn, chiếm đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau: Không, tính bồi thường, hỗ trợ về đất. ...

4. Trường hợp đất có nguồn gốc là sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng đã lấn, chiếm và tự chuyển mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp có nguồn gốc là rạch nhánh, len lỏi trong các khu dân cư, không thuộc danh mục quản lý của cơ quan Nhà nước ...

b) Các trường hợp khác:

- Nếu giải tỏa toàn bộ: Tính hỗ trợ với mức bằng 80% mức hỗ trợ theo Quy định tại Điểm a Khoản này. ...”;

Theo bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 - 2024 ban hành tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bảng giá đất này được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây: ...

g) Bảng giá đất này là căn cứ để xác định giá cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất. ...

Điều 3. Đối với đất nông nghiệp

1. Phân khu vực và vị trí đất:

a) Khu vực: đất nông nghiệp được phân thành ba (03) khu vực: ...Khu vực III: địa bàn huyện Cần Giờ

b) Vị trí:

- Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản: Chia làm ba (03) vị trí:

+ Vị trí 1: tiếp giáp với lề đường (đường có tên trong bảng giá đất ở) trong phạm vi 200m;

+ Vị trí 2: không tiếp giáp với lề đường (đường có tên trong bảng giá đất ở) trong phạm vi 400m;

+ Vị trí 3: các vị trí còn lại. ...

2. Bảng giá các loại đất nông nghiệp: ...

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm (Bảng 2): Khu vực III, vị trí 2 có đơn giá là 153.600 đồng/m². ...

e) Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường được tính bằng 150% đất nông nghiệp cùng khu vực của cùng loại đất”,

Đối chiếu các quy định nêu trên, xét phần đất 243m² gồm: 100,4m² do hộ ông Hoàng và bà Ba lần, chiếm đất có nguồn gốc Kênh Ngay (thuộc danh mục quản lý của Nhà nước) và sử dụng để trồng cây lâu năm từ tháng 5 năm 1993, là trước thời điểm tháng 10 năm 1993, đất trong khu dân cư An Bình, có vị trí không tiếp giáp với đường Quảng Xuyên (đường có tên trong bảng giá đất ở) và nằm cách đường Quảng Xuyên trong phạm vi từ 200m đến 338m nên đủ điều kiện để được hỗ trợ về đất mức 80% giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí 2, trong khu dân cư do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định; 142,6m² (gồm 12,3m² và 130,3m²) là do hộ ông Hoàng và bà Ba lần, chiếm đất có nguồn gốc Kênh Ngay từ năm 2005, là sau thời điểm ngày 01 tháng 7 năm 2004 nên không được tính bồi thường, hỗ trợ về đất.

Như vậy, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ giải quyết khiếu nại của bà Trương Thị Mười Ba tại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2022 là đúng quy định; việc khiếu nại của hộ ông Phạm Minh Hoàng, bà Trương Thị Mười Ba yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất 243m² bị ảnh hưởng thu hồi tại Dự án theo đơn giá đất ở hoặc cao hơn đơn giá bồi thường, hỗ trợ hiện nay, là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1:

- Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ về giải quyết khiếu nại (lần đầu) của bà Trương Thị Mười Ba.

- Yêu cầu hộ ông Phạm Minh Hoàng, bà Trương Thị Mười Ba thực hiện nghiêm Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ.

Điều 2: Đây là Quyết định giải quyết khiếu nại (lần hai) của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với khiếu nại của ông Phạm Minh Hoàng và bà Trương Thị Mười Ba, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày kể từ ngày ban hành.

- Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ 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 Hồ Chí Minh và Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Ban Tiếp công dân Thành phố), Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ tổ chức niêm yết công khai Quyết định này tại trụ sở cơ quan.

- Giao Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh 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 Hồ Chí Minh.

Điều 3: Trường hợp ông Phạm Minh Hoàng và bà Trương Thị Mười Ba 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.

Điều 4: Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, ông Phạm Minh Hoàng, bà Trương Thị Mười Ba và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- TTUB: CT, các PCT;
- Thanh tra TPHCM;
- UBND huyện Cần Giờ;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Phòng ĐT, Ban TCD/ TP;
- Lưu: VT (ĐT/Si) 11.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ngô Minh Châu