

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 3129 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 9 năm 2022

THANH TRA TP. HCM

ĐẾN	Số: 8886
	Ngày: 19-9-22
Chuyên	Đ. C. Nghị, P. T. T.
Số và ký hiệu HS: .....	

**QUYẾT ĐỊNH**

**VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI CỦA ÔNG HUỖNH VĂN TÁM VÀ BÀ ĐỖ THỊ BÊ,  
HUYỆN BÌNH CHÁNH (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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ, 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;

Xét Đơn khiếu nại đề ngày 29 tháng 11 năm 2022 của ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê, cư trú tại địa chỉ B7/1, Ấp 2, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh.

Theo báo cáo của Thanh tra Thành phố tại Báo cáo số 67/BC-TTTP-P3 ngày 10 tháng 3 năm 2022 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và Công văn số 1155/TTTP-P3 ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết đơn khiếu nại của ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê, với các nội dung sau đây:

**I. Nội dung khiếu nại:**

Ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê khiếu nại Quyết định 7543/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về giải quyết khiếu nại lần đầu và yêu cầu bồi thường phần diện tích 248,58 m<sup>2</sup> theo loại đất ở và 77,28m<sup>2</sup> phần diện tích xây dựng nhà (3) + 87,5m<sup>2</sup> phần diện tích xây dựng nhà (4); bồi thường phần đất diện tích 623,62m<sup>2</sup> theo đơn giá đất nông nghiệp vị trí 1; bồi thường 100% đơn giá vật kiến trúc đối với phần diện tích 77,28m<sup>2</sup> căn nhà (3) và 87,5m<sup>2</sup> căn nhà (4) và bồi thường toàn bộ công trình, vật kiến trúc tại căn nhà 1.

**II. Kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh:**

Thực hiện Dự án xây dựng cầu kênh Xáng Ngang, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 3863/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2018 để thu hồi tổng diện tích đất 872,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 515, 517, Tờ bản đồ số 6, theo Tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với một phần thửa 90, 97, Tờ bản đồ số 67 theo Tài liệu đo năm 2005) Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh.

Ngày 13 tháng 4 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 3921/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ đối với ông Huỳnh Văn Tám,

bà Đỗ Thị Bê (đính kèm Phiếu chiết tính số 33/PCT-BBT ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng), với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 1.002.845.137 đồng.

- Không đồng ý với Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh nêu trên, ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê có đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh. Ngày 19 tháng 11 năm 2021, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 7543/QĐ-UBND, với nội dung:

+ Công nhận một phần nội dung Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về bồi thường, hỗ trợ đối với ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê.

+ Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê yêu cầu: Bồi thường phần diện tích 248,58m<sup>2</sup> theo loại đất; bồi thường 100% đơn giá vật kiến trúc đối với phần diện tích 77,28m<sup>2</sup> căn nhà (3) và 87,5m<sup>2</sup> căn nhà (4); bồi thường toàn bộ phần công trình, vật kiến trúc tại căn nhà (1); bồi thường phần diện tích đất nông nghiệp bị ảnh hưởng trong Dự án theo đơn giá loại đất nông nghiệp vị trí 1.

+ Giao Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Tham mưu Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh tính bồi thường phần diện tích 83,8m<sup>2</sup> theo loại đất ở;

Xác định phần diện tích mặt dựng của nhà (1), đối chiếu quy định tại điểm c khoản 1 Phần III Chương IV Phương án 262/PA-HĐBT, tham mưu Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh tính hỗ trợ theo quy định;

Phối hợp Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân xác định cụ thể thời điểm xây dựng nhà (3), nhà (4) đối chiếu chính sách hỗ trợ đối với nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất nông nghiệp tại Công văn 97/HĐTĐBT ngày 06 tháng 3 năm 2019 của Hội đồng Thẩm định bồi thường Thành phố, tham mưu Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh điều chỉnh phần hỗ trợ công trình nhà (3) và nhà (4) theo đúng quy định.

- Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại số 7543/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

Hiện nay, ông Tám và bà Bê đã nhận tiền bồi thường và chưa bàn giao mặt bằng để thực hiện Dự án.

### III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

**1. Về nội dung ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê yêu cầu bồi thường phần diện tích 248,58m<sup>2</sup> theo loại đất ở (83,8m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận theo loại đất ở + 77,28m<sup>2</sup> phần diện tích xây dựng nhà 3 + 87,5m<sup>2</sup> phần diện tích xây dựng nhà 4).**

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Thành Phát lập, được Ủy ban nhân dân xã

Lê Minh Xuân ký xác nhận, xác định phần diện tích bị ảnh hưởng trong Dự án của ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bé sử dụng có diện tích 872,2m<sup>2</sup> gồm:

- Theo Tài liệu bản đồ địa chính:
  - + Thửa 90-1, loại đất ONT, diện tích bị ảnh hưởng là 83,8m<sup>2</sup>;
  - + Thửa 90-3, loại đất TV, diện tích bị ảnh hưởng là 258,4m<sup>2</sup>;
  - + Thửa 90-4, loại đất TV, diện tích bị ảnh hưởng 375,2m<sup>2</sup>, nằm trong hành lang bảo vệ kênh;
  - + Thửa 97-1, loại đất TL, diện tích bị ảnh hưởng là 41,4m<sup>2</sup>;
  - + Thửa 97-2, loại đất TL, diện tích bị ảnh hưởng là 113,4m<sup>2</sup>, nằm trong hành lang bảo vệ kênh;
- Tương ứng theo Tài liệu 02/CT-UB:
  - + Thửa 515-1, loại đất ONT, diện tích bị ảnh hưởng là 83,8m<sup>2</sup>;
  - + Thửa 515-2, loại đất V, diện tích bị ảnh hưởng là 258,4 m<sup>2</sup>;
  - + Thửa 515-3, loại đất V, diện tích bị ảnh hưởng là 375,2 m<sup>2</sup>, nằm trong hành lang bảo vệ kênh.
  - + Thửa 517-1, loại đất V, diện tích bị ảnh hưởng là 41,4m<sup>2</sup>;
  - + Thửa 517-2, loại đất V, diện tích bị ảnh hưởng là 113,4m<sup>2</sup>, nằm trong hành lang bảo vệ kênh.

Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân tại hồ sơ bồi thường của ông Huỳnh Văn Tám có nội dung:

- Về đất: Nguồn gốc, tình trạng pháp lý đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1647 QSDĐ/GCN-2004 ngày 21 tháng 7 năm 2004, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1238/2004 ngày 05 tháng 11 năm 2004 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp; hiện trạng trên đất có nhà ở và không tranh chấp.

- Về nhà: tự xây dựng vào năm 1977 đến năm 1992 sửa chữa lại, không tranh chấp.

Ngày 18 tháng 12 năm 2019, Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân có Công văn số 3013/UBND về xác định nguồn gốc, thời điểm công trình xây dựng đối với hộ ông Huỳnh Văn Tám trong Dự án xây dựng cầu kênh Xáng Ngang, với nội dung:

*“Tổng diện tích nhà đất bị ảnh hưởng Dự án xây dựng cầu kênh Xáng Ngang tại xã Bình Lợi và xã Lê Minh Xuân, có diện tích 872,2m<sup>2</sup> do hộ ông Huỳnh Văn Tám sử dụng (trong đó phần diện tích 75,4m<sup>2</sup> chưa có giấy chứng nhận, phần diện tích còn lại 796,8m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận, do hộ ông Huỳnh Văn Tám đứng tên). Trong phần diện tích đã có giấy chứng nhận có 154,8m<sup>2</sup> theo tài liệu bản đồ địa chính thể hiện đất thủy lợi, hộ ông Huỳnh Văn Tám dùng nuôi cá kết hợp dùng để thoát nước, đối với phần diện tích này, qua các nền tài liệu;*

Theo Tài liệu 299/TTg, khu đất trên có mục đích sử dụng theo tài liệu bản đồ đất thủy lợi, thuộc bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, không có sổ thửa đất, số tờ bản đồ, ông Huỳnh Văn Tám không có đăng ký sử dụng.

Theo Tài liệu 02/CT-UB, khu đất trên thuộc một phần thửa 517, Tờ bản đồ số 06, có mục đích sử dụng theo tài liệu bản đồ loại đất Vườn, thuộc bộ địa chính xã Lê Minh Xuân. Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1647/QSĐĐ/GCN-2004 cấp ngày 21 tháng 7 năm 2004 do hộ ông Huỳnh Văn Tám đứng tên.

Theo tài liệu bản đồ địa chính, khu đất trên thuộc một phần thửa 97, Tờ bản đồ 67, có mục đích sử dụng theo tài liệu bản đồ loại đất thủy lợi, thuộc bộ địa chính xã Lê Minh Xuân. Do hộ ông Huỳnh Văn Tám trực tiếp sử dụng hiện trạng Ao cá và kết hợp trồng cây ăn trái, hiện nay không còn chức năng tiêu thoát nước và đã được cấp giấy chứng nhận năm 2004, ông Huỳnh Văn Tám không hiến đất làm mương thoát nước.

Về thời điểm xây dựng nhà của ông Huỳnh Văn Tám năm 1977, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1238/2004 cấp ngày 05 tháng 11 năm 2004.

Căn cứ Biên bản xác minh thời điểm xây dựng, đối với các công trình xây dựng không nằm trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1647/QSĐĐ/GCN-2004 cấp ngày 21 tháng 7 năm 2004 như nhà 3, nhà 4 có thời điểm xây dựng năm 1981 còn lại nhà 2 và mái che 2 có thời điểm xây dựng năm 2000”.

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1238/2004 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê ngày 05 tháng 11 năm 2004, với nội dung:

- Về đất ở: diện tích 300m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 150, 515, Tờ bản đồ số 6, theo Tài liệu 02/CT-UB.

- Về nhà ở: diện tích 66,4m<sup>2</sup>, địa chỉ B7/1 ấp 2, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, kết cấu vách gạch, mái tôn.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1647/QSĐĐ/GCN-2004 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 21 tháng 7 năm 2004 cho hộ ông Huỳnh Văn Tám, theo đó Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có cấp cho hộ ông Huỳnh Văn Tám tại thửa 515, diện tích 1.742m<sup>2</sup>, loại đất vườn; thửa 517, diện tích 210m<sup>2</sup> loại đất vườn.

Như vậy, phần diện tích đất do ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê sử dụng bị ảnh hưởng trong Dự án có diện tích 872,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 90, 97, Tờ bản đồ số 67, theo tài liệu bản đồ địa chính; tương ứng một phần thửa 153, 154, Tờ bản đồ số 6, theo Tài liệu 02/CT-UB, thuộc bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, cụ thể:

- Tại Giấy chứng nhận số 1238/2004, phần diện tích bị ảnh hưởng 83,8m<sup>2</sup>, loại đất ở, thuộc thửa 515, Tờ bản đồ số 6 theo Tài liệu 02/CT-UB;

- Tại Giấy chứng nhận số 1647/QSĐĐ/GCN-2004 cấp ngày 21 tháng 7 năm 2004:

+ Thửa 515, Tờ bản đồ số 6 theo Tài liệu 02/CT-UB, diện tích bị ảnh hưởng là 558,6m<sup>2</sup>. Trên phần diện tích này, ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê có xây dựng nhà 3 diện tích 77,28m<sup>2</sup> và nhà 4 có diện tích 87,5m<sup>2</sup>. Việc Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân xác nhận nhà 3, nhà 4 xây dựng trên phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận số 1647QSĐĐ/GCN-2004 có thời điểm xây dựng vào năm 1981 mà không có tài liệu chứng minh là không có cơ sở, vì tài liệu 02/CT-UB thể hiện phần diện tích trên là loại đất vườn và Giấy chứng nhận thể hiện phần thửa 515 là đất vườn (không thể hiện nhà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận). Do đó, thời điểm tạo lập 2 căn nhà trên phải sau ngày 21 tháng 7 năm 2004;

+ Thửa 517, Tờ bản đồ số 6 theo Tài liệu 02/CT-UB, diện tích bị ảnh hưởng là 154,8m<sup>2</sup>, theo loại đất vườn.

- Diện tích 75m<sup>2</sup> thuộc thửa 515, Tờ bản đồ số 6 theo Tài liệu 02/CT-UB, (Tài liệu bản đồ thể hiện loại đất vườn), chưa được cấp giấy chứng nhận.

## **2. Nội dung ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê yêu cầu bồi thường phần diện tích 623,62m<sup>2</sup> theo đơn giá loại đất nông nghiệp vị trí 1.**

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Thành Phát lập, xác định toàn bộ phần diện tích 872,2m<sup>2</sup> bị ảnh hưởng trong Dự án của ông Huỳnh Văn Tám và Đỗ Thị Bê thuộc thửa 90, 97, Tờ bản đồ số 67, theo Tài liệu đo năm 2005 (tương ứng với một phần thửa số 515, 517, Tờ bản đồ số 6, theo Tài liệu 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh có vị trí nằm trong phạm vi 200m tính từ mép trong lề đường Mai Bá Hương (đường có tên trong bảng giá đất).

## **3. Nội dung ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê yêu cầu bồi thường 100% đơn giá vật kiến trúc đối với phần diện tích 77,28m<sup>2</sup> căn nhà (3) và 87,5m<sup>2</sup> căn nhà (4).**

Theo Bản vẽ điều tra hiện trạng nhà do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Thành Phát lập ngày 12 tháng 01 năm 2016 thể hiện:

- Nhà (3) (Cột gạch + gỗ, vách gạch + tole, mái tole, nền đất), diện tích 77,28m<sup>2</sup>

- Nhà (4) (Cột gỗ, vách lá, mái tole, nền gạch tàu), diện tích 87,5m<sup>2</sup>

Theo kết quả xác minh tại mục 1, phần III Quyết định này xác định, phần công trình xây dựng nhà 3, nhà 4 được xây dựng trên phần đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1647QSĐĐ/GCN-2004 ngày 21 tháng 7 năm 2004, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận phần diện tích đất nông nghiệp nêu trên không thể hiện có nhà, do đó phần nhà (3), nhà (4) được tạo lập sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

## **4. Nội dung ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê yêu cầu bồi thường toàn bộ phần công trình, vật kiến trúc tại căn nhà (1).**

Theo Bản vẽ điều tra hiện trạng nhà do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Thành Phát lập ngày 12 tháng 01 năm 2016 thể hiện nhà (1) (cột BT, vách gạch, mái tole, nền ceramic):

- Diện tích giải tỏa: 9,68m<sup>2</sup>;
- Diện tích ảnh hưởng theo kết cấu: 10,75m<sup>2</sup>.

#### **IV. Kết quả đối thoại:**

Ngày 03 tháng 3 năm 2022, Thanh tra Thành phố tổ chức buổi đối thoại với sự tham dự của đại diện Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân, ông Nguyễn Sơn Duy (là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê). Kết quả đối thoại như sau:

- Các bên (người khiếu nại, người bị khiếu nại) thống nhất với kết quả xác minh của Thanh tra Thành phố về nguồn gốc, quá trình tạo lập, sử dụng nhà, đất của hộ ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê bị ảnh hưởng trong Dự án.

- Nội dung chưa thống nhất qua buổi đối thoại:

+ Ông Nguyễn Sơn Duy (là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê) giữ nguyên yêu cầu, căn cứ khiếu nại: Yêu cầu bồi thường phần diện tích 248,58m<sup>2</sup> theo loại đất ở (83,8m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận theo loại đất ở + 77,28m<sup>2</sup> phần diện tích xây dựng nhà (3) + 87,5m<sup>2</sup> phần diện tích xây dựng nhà (4); Yêu cầu bồi thường phần diện tích 623,62m<sup>2</sup> theo đơn giá loại đất nông nghiệp vị trí 1; Yêu cầu bồi thường 100% đơn giá vật kiến trúc đối với phần diện tích 77,28m<sup>2</sup> căn nhà (3) và 87,5m<sup>2</sup> căn nhà (4); Yêu cầu bồi thường toàn bộ phần công trình, vật kiến trúc tại căn nhà (1).

+ Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh: giữ nguyên quan điểm giải quyết khiếu nại lần đầu tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 7543/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.

Các bên tham dự tại buổi đối thoại không cung cấp thêm thông tin, tài liệu nào khác so với các buổi làm việc trước đây.

#### **V. Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:**

**1. Nội dung ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê yêu cầu bồi thường phần diện tích 248,58m<sup>2</sup> theo loại đất ở (83,8m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận theo loại đất ở + 77,28m<sup>2</sup> phần diện tích xây dựng nhà 3 + 87,5m<sup>2</sup> phần diện tích xây dựng nhà 4).**

Căn cứ Khoản 1 Phần III Chương III Phương án 262/PA-HĐBT ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng bồi thường Dự án, về điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: "*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được 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 Đất đai năm 2013 mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 8 của Quy định này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định mà chưa được cấp”.

Căn cứ điểm a Khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định về 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:

*“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”*

Căn cứ điểm b Khoản 2 Phần XVII Chương III Phương án 262/PA-HĐBT quy định về hỗ trợ về đất đối với trường hợp quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà 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 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai, nhưng không có văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:

*“Hiện trạng là đất ở:*

...

*- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không tính hỗ trợ”.*

Căn cứ những cơ sở nêu trên và kết quả xác minh tại mục 1, phần III Quyết định này xác định, tổng diện tích bị ảnh hưởng trong Dự án của ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê là 872,2m<sup>2</sup>. Trong đó, phần diện tích 248,58 m<sup>2</sup> mà ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê khiếu nại yêu cầu bồi thường theo loại đất ở, cụ thể như sau:

- Phần diện tích 83,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 515, Tờ bản đồ số 6 theo Tài liệu 02/CT-UB đã được cấp Giấy chứng nhận số 1238/2004 theo loại đất ở. Do đó, đủ điều kiện bồi thường theo loại đất ở.

- Phần diện tích 164,78m<sup>2</sup> tại một thửa 515, Tờ bản đồ số 6 theo Tài liệu 02/CT-UB (Tài liệu thể hiện loại đất vườn) đã được cấp Giấy chứng nhận số 1647QSĐĐ/GCN-2004 cấp ngày 21 tháng 7 năm 2004, theo loại đất vườn. Ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê tự ý chuyển mục đích xây dựng nhà (3) có diện tích 77,28m<sup>2</sup> và nhà (4) có diện tích 87,5m<sup>2</sup>, thời điểm tạo lập nhà (3) và nhà (4) sau ngày 21 tháng 7 năm 2004. Do đó, không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ theo loại đất ở (chỉ đủ điều kiện bồi thường theo loại đất nông nghiệp).

Như vậy, ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 248,58m<sup>2</sup> thuộc thửa 515, Tờ bản đồ số 6 theo Tài liệu 02/CT-UB theo loại đất ở là không có cơ sở xem xét (Chỉ có cơ sở xem xét giải quyết phần diện tích 83,8m<sup>2</sup>/248,58m<sup>2</sup> theo loại đất ở).

**2. Nội dung ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê yêu cầu bồi thường phần diện tích 623,62m<sup>2</sup> theo đơn giá loại đất nông nghiệp vị trí 1.**

Căn cứ Quyết định số 6663/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của Dự án xây dựng cầu kênh Xáng Ngang quy định hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp, vị trí 1 đường Mai Bá Hương là 3,346.

Căn cứ điểm b, khoản 1, Điều 3, Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về 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 như sau:

*“Vị trí 1: tính từ mép trong lề đường (đường có tên trong bảng giá đất ở) trong phạm vi 200m;*

*Vị trí 2: trong phạm vi trên 200m đến 400m;*

*Vị trí 3: các vị trí còn lại”.*

Căn cứ Phần II, Chương III, Phương án 262/PA-HĐBT ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng bồi thường Dự án về xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất (ban hành kèm theo Quyết định số 3886/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2018) quy định: Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí 1 đường Mai Bá Hương: đơn giá 152.000 đồng/m<sup>2</sup> x 3,346 = 508.592 đồng/m<sup>2</sup>.

Xét phần đất diện tích 788,4m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (trong đó có 83,8m<sup>2</sup> đất ở) bị ảnh hưởng tại Dự án do ông Huỳnh Văn Tám và Đỗ Thị Bê sử dụng thuộc thửa 90, 97, Tờ bản đồ số 67, theo Tài liệu đo năm 2005 (trùng với một phần thửa số 515, 517, Tờ bản đồ số 6, theo Tài liệu 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh có vị trí nằm trong phạm vi 200m tính từ mép trong lề đường Thích Thiện Hòa (đường có tên trong bảng giá đất). Hiện trạng trên phần đất diện tích 788,4m<sup>2</sup>/872,2m<sup>2</sup> là nhà, công trình và vật kiến trúc xây dựng không phép, mục đích sử dụng để ở và sinh hoạt, không được bồi thường, hỗ trợ kiến trúc theo Phiếu chiết tính số 33/PC'I-BTT ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh nên hộ ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê đủ điều kiện được tính bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí 1, đường Thích Thiện Hòa.

Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết bồi thường, hỗ trợ cho ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê theo loại nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí 2 đường Mai Bá Hương, là chưa đúng quy định.



**3. Nội dung ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê yêu cầu bồi thường 100% đơn giá vật kiến trúc đối với phần diện tích 77,28m<sup>2</sup> căn nhà (3) và 87,5m<sup>2</sup> căn nhà (4).**

Căn cứ điểm a, b Khoản 1 Phần III Chương IV Phương án 262/PA-HĐBT ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng bồi thường Dự án, quy định về bồi thường nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân:

*“1. Về bồi thường:*

*a) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ thì được tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.*

*b) Nhà ở, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định tại Phần III, XIV Chương III của Phương án này và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì được tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình”.*

Căn cứ quy định nêu trên, kết quả xác minh tại mục 1, phần III Quyết định này xác định, phần công trình xây dựng nhà (3), nhà (4) được xây dựng trên phần đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1647QSDĐ/GCN-2004, có thời điểm tạo lập nhà sau ngày 21 tháng 7 năm 2004. Do đó, phần nhà (3) có diện tích 77,28m<sup>2</sup>, nhà (4) có diện tích 87,5m<sup>2</sup> không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ về kiến trúc theo quy định.

Ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê yêu cầu bồi thường 100% đơn giá vật kiến trúc đối với phần diện tích nhà (3), nhà (4), là không có cơ sở xem xét giải quyết.

**4. Nội dung ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê yêu cầu bồi thường toàn bộ phần công trình, vật kiến trúc tại căn nhà (1)**

Căn cứ điểm c khoản 1 Phần III Chương IV Phương án 262/PA-HĐBT ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng bồi thường Dự án, quy định về bồi thường nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân:

*“1. Về bồi thường:*

...

*c) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện như sau: nhà ở phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa cắt sàn và đà ở giữa hai cột chịu lực thì được tính bồi thường phần vật kiến trúc từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực gần nhất của công trình kiến trúc phải phá dỡ; ngoài ra còn được hỗ trợ thêm 50% đơn giá xây dựng (theo đơn giá áp dụng cho công trình bị giải tỏa) nhân (x) với diện tích mặt dựng của công trình để sửa chữa, hoàn thiện”.*

Căn cứ quy định nêu trên, kết quả xác xác định, nhà (1) có kết cấu cột bê tông, vách gạch, mái tole, nền ceramic, có diện tích giải tỏa là  $9,68\text{m}^2$ , diện tích ảnh hưởng theo kết cấu là  $10,75\text{m}^2$ . Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã tính bồi thường phần diện tích nhà  $10,75\text{m}^2$  bị ảnh hưởng theo kết cấu, là phù hợp quy định.

Ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ phần công trình, vật kiến trúc tại căn nhà (1) là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Công nhận một phần Quyết định giải quyết khiếu nại số 7543/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về giải quyết khiếu nại lần đầu.

- Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Huỳnh Văn Tám và bà Đỗ Thị Bê yêu cầu: Bồi thường phần diện tích  $164,78\text{m}^2/248,58\text{m}^2$  theo loại đất ở; bồi thường 100% đơn giá vật kiến trúc đối với phần diện tích  $77,28\text{m}^2$  căn nhà (3) và  $87,5\text{m}^2$  căn nhà (4); bồi thường toàn bộ phần công trình, vật kiến trúc tại căn nhà (1).

- Công nhận nội dung khiếu nại của ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê yêu cầu bồi thường phần diện tích  $623,62\text{m}^2$  thuộc thửa 517, Tờ bản đồ số 6, theo Tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với một phần thửa 97, Tờ bản đồ số 67 theo Tài liệu đo năm 2005) theo đơn giá loại đất nông nghiệp vị trí 1 và xác định phần diện tích  $164,78\text{m}^2$  ( $248,58\text{m}^2 - 83,8\text{m}^2$ ) thuộc thửa 515, Tờ bản đồ số 6, theo Tài liệu 02/CT-UB (tương ứng với một phần thửa 90, Tờ bản đồ số 67 theo Tài liệu đo năm 2005) theo loại đất nông nghiệp vị trí 1.

- Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh: lập thủ tục bồi thường, hỗ trợ bổ sung phần đất nông nghiệp trồng cây lâu năm  $788,4\text{m}^2/872,2\text{m}^2$ , vị trí 1, đường Thích Thiệt Hòa của hộ ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê theo quy định.

**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 Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê, có hiệu lực sau 30 ngày kể từ ngày ban hành.

- Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh 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 Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố (Ban Tiếp công dân Thành phố), Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh 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:** Trường hợp ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố thì có

quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

**Điều 4:** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Chánh Thanh tra Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, ông Huỳnh Văn Tám, bà Đỗ Thị Bê và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TT HĐND TP. HCM;
- TTUB: CT, các PCT;
- UBMTTQVN TP.HCM;
- UBND huyện Bình Chánh;  
(để tổng đạt Quyết định)
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Phòng ĐT, Ban TCDTP;
- Lưu: VT, (ĐT/Đ). AA .



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Ngô Minh Châu**