SAO Y; Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
05/05/2025; 14:28:53 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 1665 /QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 4 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thanh Tâm, huyện Nhà Bè (lần 2)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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 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;

Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20 tháng 10 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành quy trình giải quyết khiếu nại trên địa bàn Thành phố;

Xét đơn khiếu nại ngày 26 tháng 9 năm 2023 của bà Nguyễn Thanh Tâm-địa chỉ: B6-01 Nam Phúc- Le Jardin, phường Tân Phú, Quận 7;

Theo Báo cáo số 159/BC-TTTP-P3 ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Chánh Thanh tra Thành phố về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thanh Tâm với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Theo nội dung Đơn đề ngày 26 tháng 9 năm 2023, bà Nguyễn Thanh Tâm khiếu nại Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về việc giải quyết khiếu nại lần đầu và yêu cầu bồi thường phần đất diện tích 170,6m^2 theo loại đất ở và bố trí 01 nền tái định cư.

Căn cứ để khiếu nại: Bà Nguyễn Thanh Tâm sử dụng phần đất diện tích 170,6m^2 do gia đình bà Tâm nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Trừ năm 1995 (giấy tay đã thất lạc); yêu cầu bố trí 01 nền tái định cư căn cứ theo chính sách bồi thường của Dự án xây dựng cầu Rạch Đỉa.

Về việc ủy quyền khiếu nại: Bà Nguyễn Thanh Tâm ủy quyền khiếu nại cho ông Trần Uy tại Hợp đồng ủy quyền số 001019 quyển số 01/2023 TP/CpC-SCC/HĐGD ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Văn phòng công chứng Phan Đình Khánh. Tại Khoản 10 Điều 1 của Hợp đồng có nội dung: *"Trong thời hạn ủy quyền, Bên B được ủy quyền lại cho người thứ ba (kể cả việc chấm dứt, hủy bỏ, sửa đổi bổ sung ủy quyền với bên thứ ba) theo quy định của pháp luật"*. Ông Trần Uy ủy quyền lại cho ông Phan Thành Tâm tại Giấy ủy quyền số 001722 quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Văn phòng công chứng Phan Đình Khánh. Tại Biên bản làm việc ngày 11 tháng 11 năm 2024, bà Nguyễn Thanh Tâm đồng ý với các nội dung ủy quyền khiếu nại nêu trên.

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

Thực hiện Dự án xây dựng cầu Rạch Đỉa, ngày 29 tháng 12 năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ban hành Quyết định số 2516/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Đĩa, trong đó thu hồi 170,6m^2 đất của bà Nguyễn Thanh Tâm, thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 03, xã Phước Kiển (theo tài liệu bản đồ năm 2004); tương ứng thuộc một phần thửa 109, tờ bản đồ số 01, xã Phước Kiển (theo tài liệu bản đồ 02/CT-UB).

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ban hành Quyết định số 2565/QĐ-UBND về việc duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với bà Nguyễn Thanh Tâm trong Dự án xây dựng cầu Rạch Đỉa với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 1.369.036.009 đồng, trong đó bồi thường, hỗ trợ về đất theo loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm với số tiền 1.022.085.072 đồng. (Kèm theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 190/PABT-HĐBT ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án).

Không đồng ý, bà Nguyễn Thanh Tâm có đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, yêu cầu bồi thường phần đất diện tích 170,6m^2 theo loại đất ở và bố trí 01 nền tái định cư.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè có Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 2119/QĐ-UBND với nội dung: Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thanh Tâm yêu cầu bồi thường phần đất diện tích 170,6m^2 theo loại đất ở và bố trí 01 nền tái định cư; giữ nguyên Quyết định số 2565/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè.

Không đồng ý với kết quả giải quyết nêu trên, bà Nguyễn Thanh Tâm có Đơn khiếu nại đề ngày 26 tháng 9 năm 2023 gửi đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng của bà Nguyễn Thanh Tâm đối với phần đất bị ảnh hưởng trong Dự án:

Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 14 ngày 04 tháng 01 năm 2019 do Công ty cổ phần Đo đạc - xây dựng Phúc Thành lập thể hiện diện tích đất bà Nguyễn Thanh Tâm bị ảnh hưởng trong Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Đỉa là 170,6m^2 thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 03, xã Phước Kiển (theo tài liệu bản đồ năm 2004); tương ứng thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 01, xã Phước Kiển (tài liệu bản đồ 02/CT-UB).

Tại Bản xác minh nguồn gốc sử dụng nhà, đất số 31/UBND ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển ghi nhận như sau:

- Nguồn gốc đất: Thửa số 109, tờ bản đồ số 1, xã Phước Kiển được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02484QSDĐ/H.UBND ngày 22 tháng 10 năm 1999. Bà Nguyễn Thanh Tâm không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa 109, tờ bản đồ số 1 xã Phước Kiển. Tỷ lệ đất bị thu hồi 64,5% đất nông nghiệp bà Nguyễn Thanh Tâm đang sử dụng.

- Nguồn gốc và thời điểm xây dựng nhà, công trình kiến trúc khác: Cấu trúc số 1, 2, 9 và 10 bà Nguyễn Thanh Tâm xây dựng tháng 5 năm 1999 không xin phép và không bị xử phạt vi phạm hành chính.

- Vị trí khu đất: Vị trí 1, mặt tiền đường Lê Văn Lương đoạn từ cầu Rạch Đỉa đến cầu Long Kiểng, xã Phước Kiển. Hiện nhà và đất thuộc thửa 109, tờ bản đồ số 1, xã Phước Kiển không có đơn tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển.

Ngày 20 tháng 10 năm 2022, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nhà Bè có Công văn số 757/TNMT về xem xét điều kiện cấp giấy chứng nhận của các hộ dân thuộc dự án Xây dựng cầu Rạch Đỉa, xác định trường hợp của bà Nguyễn Thanh Tâm như sau: *"Theo Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Theo Công văn số 810/QLĐT ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Phòng Quản lý đô thị, Theo Quyết định số 6981/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chung huyện Nhà Bè: Dự án Xây dựng cầu Rạch Đỉa thuộc khu vực có định hướng quy hoạch là đất giao thông, cây xanh; Theo Văn bản xác minh nguồn gốc sử dụng nhà, đất số 31/UBND ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển: Nguồn gốc đất: Thửa 109 tờ bản đồ số 01 xã Phước Kiển được Ủy ban nhân dân Huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02482/QSDĐ ngày 22 tháng 10 năm 1999, nguồn gốc nhà: cấu trúc 1, 2, 9, 10 do bà Tâm xây dựng tháng 5 năm 1999 không xin phép, không bị xử phạt vi phạm hành chính. Vì vậy, trường hợp của bà Tâm không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận với mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn".*

Ngày 15 tháng 8 năm 2023, Phòng Quản lý đô thị huyện Nhà Bè có Công văn số 1294/QLĐT-CPXD xác định thông tin quy hoạch tại phần diện tích 170,6m^2, thuộc một phần thửa 64-1 tờ bản đồ số 3, xã Phước Kiển như sau: *"Theo Quyết định*

số 6981/QĐ-UB-QLĐT ngày 23/12/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chung huyện Nhà Bè, thửa đất nêu trên thuộc khu vực có định hướng quy hoạch: đất công viên cây xanh; theo Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/8/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt lộ giới (chỉ giới đường đỏ) đợt 2 các tuyến đường thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất nêu trên thuộc lộ giới đường Lê Văn Lương 40m; theo Quyết định số 6015/QĐ-UBND ngày 26/11/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng huyện Nhà Bè đến năm 2020, thửa đất nêu trên thuộc khu vực có định hướng quy hoạch: lộ giới đường Lê Văn Lương, 40m".

Tại Biên bản làm việc ngày 09 tháng 10 năm 2023, ông Phan Thành Tâm (theo ủy quyền của người khiếu nại) trình bày: Phần đất diện tích 170,6m^2 bị thu hồi tại Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Đỉa nằm trong diện tích 415m^2 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thanh Tâm nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Trừ vào năm 1995, trên đất đã có nhà, sau đó gia đình bà Nguyễn Thanh Tâm đã xây dựng sửa chữa lại. Ngày 22 tháng 10 năm 1999, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02484 QSDĐ/HUBND cho bà Nguyễn Thanh Tâm với diện tích 415m^2 thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng là TV. Ngày 01 tháng 11 năm 2010, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 847365 (số vào sổ CH00708) cho bà Nguyễn Thanh Tâm với diện tích 206,5m^2 thuộc thửa số 668, tờ bản đồ số 3 (chiết từ thửa 64, tờ bản đồ số 3), mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Trần Uy ngày 04 tháng 02 năm 2016. Nội dung này được cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02484 QSDĐ/HUBND diện tích đất còn lại là 264,3m^2/415m^2.

Tại Biên bản xác minh hiện trạng ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Thanh tra Thành phố ghi nhận: Khu đất bị ảnh hưởng tại Dự án có hình thể giống với Bản đồ hiện trạng vị trí số 14 để phục vụ công tác bồi thường do Công ty Cổ phần Đo đạc - Xây dựng Phúc Thành lập ngày 04 tháng 01 năm 2019. Hiện trạng phần đất thu hồi diện tích 170,6m^2 là đất trống, đã được bàn giao cho Dự án. Trên phần đất còn lại có nhà đã được xây dựng mới, đang được hoàn thiện.

Ngày 09 tháng 12 năm 2023, Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển đã tổ chức buổi họp lấy ý kiến khu dân cư Ấp 4, xã Phước Kiển ghi nhận thời điểm bà Nguyễn Thanh Tâm xây dựng nhà trên phần đất bị thu hồi do ảnh hưởng tại Dự án xây dựng cầu Rạch Đỉa là khoảng năm 1995.

Như vậy, bà Nguyễn Thanh Tâm sử dụng diện tích đất 415m^2 thuộc thửa 109, tờ bản đồ số 01, Tài liệu bản đồ 02/CT-UB, tương ứng thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 03, Tài liệu bản đồ năm 2004, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Trừ vào năm 1995, trên đất đã có nhà. Ngày 22 tháng 10 năm 1999, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02484 QSDĐ/HUBND cho bà Nguyễn Thanh Tâm đối với diện tích 415m^2 nêu trên với mục đích sử dụng là TV. Ngày 01 tháng 11 năm 2010, Ủy ban nhân dân huyện Nhà

Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 847365 (số vào sổ CH00708) cho bà Nguyễn Thị Tâm đối với diện tích 206,5m^2 thuộc thửa 668 (chiết từ thửa 64), tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu bản đồ năm 2004) với mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Trần Uy ngày 04 tháng 02 năm 2016. Bà Nguyễn Thanh Tâm được cập nhật biến động ngày 01 tháng 11 năm 2010 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02484 QSDĐ/HUBND ngày 22 tháng 10 năm 1999 còn lại diện tích đất là 264,3m^2 thuộc thửa 109, tờ bản đồ số 01 Tài liệu bản đồ 02/CT-UB, tương ứng thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 03 Tài liệu bản đồ năm 2004, mục đích sử dụng: TV. Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Đỉa, bà Nguyễn Thanh Tâm bị thu hồi một phần diện tích đất 170,6m^2/264,3m^2.

2. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án:

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ban hành Quyết định số 2516/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Đỉa, trong đó thu hồi 170,6m^2 đất của bà Nguyễn Thanh Tâm, thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 03, xã Phước Kiển (theo tài liệu bản đồ năm 2004); tương ứng thuộc một phần thửa 109, tờ bản đồ số 01, xã Phước Kiển (theo tài liệu bản đồ 02/CT-UB).

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ban hành Quyết định số 2565/QĐ-UBND về việc duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với bà Nguyễn Thanh Tâm trong Dự án xây dựng cầu Rạch Đỉa với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 1.369.036.009 đồng, trong đó bồi thường, hỗ trợ về đất theo loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm với số tiền 1.022.085.072 đồng, không thể hiện nội dung tái định cư.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 27 tháng 6 năm 2024, Thanh tra Thành phố tổ chức buổi đối thoại với sự tham dự của đại diện Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, đại diện người khiếu nại là ông Phan Thành Tâm, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường và đại diện Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển, có ý kiến như sau:

- Ông Phan Thành Tâm (đại diện theo ủy quyền của người khiếu nại) trình bày tiếp tục khiếu nại Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về việc giải quyết khiếu nại của bà Tâm và yêu cầu bồi thường phần đất diện tích 170,6m^2 theo loại đất ở và bố trí 01 nền tái định cư.

- Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè giữ nguyên quan điểm tại Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 2119/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè.

- Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến: Năm 2010, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp đổi giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thanh Tâm, trong hồ sơ có đơn xác nhận của bà Tâm xây nhà năm 1999 là nằm trong phần diện tích đất

phía trong xin cấp đổi giấy chứng nhận, không làm cơ sở để xác định cho phần đất phía ngoài bà Tâm đang khiếu nại. Do không có tài liệu xác định thời điểm xây dựng đối với căn nhà nằm trên phần đất phía ngoài nên lấy ý kiến dân cư làm cơ sở xác định sử dụng theo hiện trạng sử dụng đất.

Ngày 11 tháng 10 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 10342/STNMT-BTTĐC thống nhất xem xét hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng là 70,55m^2 cho đủ hạn mức đất ở theo quy định (không quá 300m^2) trong dự án do bà Nguyễn Thanh Tâm đã được xem xét giải quyết diện tích đất ở 229,45m^2 (gồm phần đất đã được xét bồi thường đất ở vào năm 2003 với diện tích 22,95m^2 và phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận đất ở với diện tích 206,5m^2).

Tại Biên bản làm việc ngày 28 tháng 3 năm 2025, đại diện Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè có ý kiến thống nhất xem xét hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường cho bà Nguyễn Thanh Tâm nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định đối với diện tích 70,55m^2/170,6m^2 cho đủ hạn mức đất ở theo quy định (không quá 300m^2).

V. Kết luận:

1. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường phần diện tích thu hồi 170,6m^2 theo loại đất ở:

Căn cứ Điểm a, Khoản 2, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai:

"2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;"

Căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 11 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố có quy định :

"Điều 11. 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:

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai nhưng 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 tại Khoản 7 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì tính hỗ trợ như sau:

a) Đối với đất ở:

- Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

- Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo mức thu quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

...";

Căn cứ Điểm a, Khoản 1, Mục VII, Phần III Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án xây dựng cầu Rạch Đỉa:

" Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo mức thu quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP,

diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định".

Căn cứ Điểm d Khoản 1 Điều 1 Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định hạn mức đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân: *"Huyện Cần Giờ và các khu dân cư nông thôn tại các xã của các huyện Bình Chánh, Hóc Môn, Củ Chi, Nhà Bè không quá 300m²/hộ.";*

Trường hợp bà Nguyễn Thanh Tâm được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02484 QSDĐ/HUBND ngày 22 tháng 10 năm 1999 với diện tích 415m² thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 01, tài liệu bản đồ 02/CT-UB, tương ứng thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 03, tài liệu bản đồ năm 2004, mục đích sử dụng là TV. Theo kết quả lấy ý kiến khu dân cư, bà Nguyễn Thanh Tâm có nhà ở năm 1995. Theo hồ sơ bồi thường tại Dự án sửa chữa nâng cấp Hương lộ 34 (hiện nay là đường Lê Văn Lương), Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển xác nhận thời điểm bà Nguyễn Thanh Tâm sử dụng đất ở là năm 1998. Do đó, bà Nguyễn Thanh Tâm được xem xét diện tích đất ở theo hạn mức là 300m².

Năm 2003, bà Nguyễn Thanh Tâm đã được bồi thường phần diện tích 22,95m²/415m² theo loại đất ở do ảnh hưởng tại Dự án sửa chữa nâng cấp Hương lộ 34 (hiện nay là đường Lê Văn Lương). Năm 2010, bà Nguyễn Thanh Tâm đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 847365 (số vào sổ CH00708) ngày 01 tháng 11 năm 2010 với diện tích 206,5m² thuộc thửa số 668, tờ bản đồ số 3 (chiết từ thửa 64, tờ bản đồ số 3), mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn. Như vậy, bà Nguyễn Thanh Tâm đã được xem xét giải quyết diện tích đất ở 229,45m² là chưa đủ hạn mức diện tích đất ở theo quy định. Do đó, tại Dự án xây dựng cầu Rạch Đỉa, bà Nguyễn Thanh Tâm được xem xét hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường diện tích 70,55m² cho đủ hạn mức nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

2. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bố trí 01 nền tái định cư:

Căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 36 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

"1. Đối tượng, điều kiện tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư) thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

a. Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện về diện tích đất ở để cấp phép xây dựng (bao gồm cả trường hợp cấp phép xây dựng có thời hạn) theo quy định mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn phường - xã - thị trấn nơi có đất ở thu hồi";

Theo Điểm a, Khoản 1, Mục II, Phần VI của Chính sách Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Chính sách số 02/CSBT-HĐBT ngày 28 tháng 12 năm 2022) của Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Đỉa, huyện Nhà Bè quy định về đối tượng, điều kiện tái định cư: *"Trường hợp thu hồi hết đất ở mà phải di chuyển chỗ ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện về diện tích đất ở để cấp phép xây dựng (bao gồm cả trường hợp cấp phép xây dựng có thời hạn) theo quy định mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã- thị trấn nơi có đất ở thu hồi"*;

Trường hợp của bà Nguyễn Thanh Tâm bị thu hồi một phần diện tích đất ở 170,6m^2 để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Đỉa, hiện trạng trên phần đất còn lại của bà Nguyễn Thanh Tâm có nhà đang được hoàn thiện. Do đó, bà Nguyễn Thanh Tâm khiếu nại yêu cầu bố trí 01 nền tái định cư là không có cơ sở xem xét.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Yêu cầu Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè sửa đổi một phần Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2023 về giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thanh Tâm như sau:

- Không công nhận nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường phần đất diện tích 170,6m^2 theo loại đất ở và bố trí 01 nền tái định cư.

- Xem xét hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường đối với phần diện tích 70,55m^2/170,6m^2, cho đủ hạn mức theo quy định nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ.

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 bà Nguyễn Thanh Tâm, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày kể từ ngày ban hành.

- Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè 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 huyện Nhà Bè 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 bà Nguyễn Thanh Tâm không đồng ý với 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 nhân dân 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, Trưởng ban Ban Tiếp công dân Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, bà Nguyễn Thanh Tâm và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Thường trực HĐND.TP;
- TTUB: CT, PCT/TT;
- Trụ sở TCD.TƯ tại phía Nam;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TP;
- VPUB: CVP, PCVP/NC;
- Phòng NCPC;
- Lưu: VT, (NCPC/H) 07

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Ngọc Hải