ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1200 /QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 6 năm 2021*

THANH TRA TP. HCM
ĐẾN Số: 6394
Ngày: 18/6/21
Chuyển: A. Nghì, PCTT
Số và ký hiệu HS:

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Đặng Thị Quế, huyện Nhà Bè (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 Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 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;

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 trên địa bàn Thành phố;

Xét đơn khiếu nại của bà Đặng Thị Quế, hiện cư trú tại số 13 - 15 đường số 10A, Phường 6, Quận 4;

Theo Báo cáo số 109/BC-TTTP-P3 ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại của bà Đặng Thị Quế với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Theo nội dung Đơn khiếu nại và tại Biên bản tiếp công dân ngày 01 tháng 3 năm 2021, ông Nguyễn Hải Long (*là đại diện ủy quyền của bà Đặng Thị Quế theo Giấy ủy quyền số 011264 ngày 11 tháng 9 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Yến*) xác nhận các nội dung sau:

- Đối tượng bị khiếu nại: bà Quế khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 23/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè.

- Yêu cầu của người khiếu nại: bà Quế yêu cầu được giải quyết ba (03) nội dung như sau:

+ Bồi thường phần diện tích đất 52,2m^2 thuộc thửa số 622 theo loại đất trồng cây lâu năm, vị trí 1, trong khu dân cư với đơn giá là 3.033.000 đồng/m^2.

+ Bồi thường phần diện tích đất 83,9m^2 thuộc thửa số 622 theo loại đất trồng cây lâu năm, vị trí 1, trong khu dân cư với đơn giá là 3.033.000 đồng/m^2.

+ Bồi thường phần diện tích đất 2.183,7m^2 thuộc thửa số 623 theo loại đất trồng cây hàng năm, vị trí 1, trong khu dân cư với đơn giá là 2.761.000 đồng/m^2.

Ngoài ba (03) nội dung khiếu nại nêu trên, bà Quế không khiếu nại nội dung nào khác.

- Về căn cứ khiếu nại:

+ Tại điểm b, Khoản 1, Điều 3 Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định vị trí đất trồng cây hằng năm, trồng cây lâu năm "*Vị trí 1: tiếp giáp với lề đường (đường có tên trong bảng giá đất ở) trong phạm vi 200m*" thì khu đất của bà Quế có nhiều thửa đất và có một mặt của khu đất tiếp giáp lề đường Đào Sư Tích đáp ứng phạm vi trong 200m phải được xác định là vị trí 1.

+ Hiện nay, không có quy định hướng dẫn cách thức xác định cụ thể vị trí đất như thế nào là trong hay ngoài khu dân cư, có áp dụng theo khu dân cư thực tế hay không nên việc áp dụng loại giá trong, ngoài khu dân cư không rõ ràng. Thực tế trong khu vực được xác định ngoài ranh khu dân cư theo Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè vẫn có các hộ dân có nhà ở và sử dụng ổn định; điều này cho thấy ranh khu dân cư hiện hữu thực tế vào năm 2020 đã rộng hơn so với ranh khu dân cư mà Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đã xác định từ năm 2006.

+ Cùng một thửa số 622 nhưng Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè tính bồi thường theo hai đơn giá là đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm và đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm.

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 bắc qua kênh Cây Khô, xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè, ngày 30 tháng 7 năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè có Quyết định số 1129/QĐ-UBND về thu hồi đất của các ông (bà) là người thừa kế theo pháp luật của ông Quách Văn Hiệp (địa chỉ 275 Lô K đường Đoàn Văn Bơ, phường 9, quận 4) thuộc một phần thửa số 11, 16 tờ bản đồ số 21 theo tài liệu Bản đồ địa chính (tương ứng một phần thửa số 622, 623 tờ bản đồ số 03 theo Tài liệu 02/CT-UB, xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè), diện tích thu hồi là 2.319,8m^2.

Ngày 30 tháng 7 năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè có Quyết định số 1177/QĐ-UBND phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư số 43/PABT-HĐBT ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với bà Đặng Thị Quế (là người hưởng di sản của ông Quách Văn Hiệp) trong Dự án Xây dựng cầu bắc qua kênh Cây Khô với tổng số tiền bồi thường là 3.711.086.700 đồng.

Ngày 26 tháng 10 năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè có Quyết định số 1568/QĐ-UBND phê duyệt bổ sung Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư số 43/PABT-HĐBT ngày 30 tháng 7 năm 2020 đối với bà Đặng Thị

Quế (kèm Phương án số 78/PABT-HĐBT ngày 18 tháng 9 năm 2020) với số tiền bồi thường, hỗ trợ bổ sung là 1.325.450.000 đồng.

Không đồng ý, bà Đặng Thị Quế khiếu nại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè với yêu cầu bồi thường:

- Diện tích 52,2m^2, thửa số 622 theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí 1, đơn giá 3.033.000 đồng/m^2 (đất nông nghiệp trong khu dân cư).

- Diện tích 83,9m^2, thửa số 622 theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí 1, đơn giá 3.033.000 đồng/m^2 (đất nông nghiệp trong khu dân cư).

- Diện tích 2.183,7m^2, thửa số 623 theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, vị trí 1, đơn giá 2.761.000 đồng/m^2 (đất nông nghiệp trong khu dân cư).

Ngày 08 tháng 01 năm 2021, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ban hành Quyết định số 23/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Đặng Thị Quế, với nội dung: giữ nguyên Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và không công nhận các nội dung khiếu nại của bà Đặng Thị Quế.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, bà Đặng Thị Quế có đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng của bà Đặng Thị Quế đối với phần đất bị ảnh hưởng trong Dự án:

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 37/KCK do Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại Tây Sài Gòn lập ngày 24 tháng 7 năm 2019 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phước Lộc, Hội đồng Bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng của Dự án và Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè) thể hiện phần đất của bà Đặng Thị Quế đang sử dụng bị thu hồi để thực hiện Dự án có diện tích 2.319,8m^2 gồm: một phần thửa số 622 = 136,1m^2, loại đất T.Ao và một phần thửa số 623 = 2.183,7m^2, loại đất Lúa, tờ bản đồ số 03, theo Tài liệu 02/CT-UB; tương ứng thửa số 11 = 2.303,4m^2 và thửa số 16 = 16,4m^2, loại đất TV, tờ bản đồ số 21 theo Tài liệu Bản đồ địa chính.

Phần đất ảnh hưởng của Dự án thuộc thửa số 622 có hiện trạng là đất trồng cây lâu năm khác (52,2m^2) và một phần ao cá (83,9m^2); phần đất thuộc thửa số 623 có hiện trạng là ao cá (2.319,8m^2); phần còn lại của thửa số 622 không bị ảnh hưởng bởi Dự án có hiện trạng là ao, không có nhà ở. Thửa số 622 tiếp giáp với đường Đào Sư Tích, thửa số 623 tiếp giáp với thửa số 622 và không tiếp giáp với đường Đào Sư Tích.

Theo Biên bản tiếp công dân ngày 01 tháng 3 năm 2021, ông Nguyễn Hải Long (là đại diện ủy quyền của bà Đặng Thị Quế) xác nhận:

+ Phần đất trên do ông Quách Văn Hiệp (là chồng của bà Quế, đã mất năm 2009) nhận chuyển nhượng từ hộ bà Phạm Thị Thúy Trình, đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0457 QSDĐ/H-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2004 cho bà Thúy Trình với tổng diện tích là 3.118m^2 (gồm các thửa: thửa số 622 = 452m^2, loại đất T.Ao và thửa số 623 = 2.666m^2, loại đất Lúa) và cập nhật biến động sang tên của ông Quách Văn Hiệp vào ngày 30 tháng 8 năm 2004. Ông Hiệp sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp; đến năm 2009, ông Hiệp mất, các đồng thừa kế theo pháp luật của ông Hiệp tiếp tục sử dụng ổn định, không tranh chấp.

+ Ngày 27 tháng 7 năm 2019, các đồng thừa kế theo pháp luật của ông Quách Văn Hiệp ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản cho bà Đặng Thị Quế được hưởng toàn bộ di sản thừa kế do ông Hiệp để lại, trong đó có phần đất thuộc thửa số 622 và 623, tờ bản đồ số 03 nêu trên. Bà Quế sử dụng ổn định đến nay, không phát sinh tranh chấp.

Theo Bảng xác minh nguồn gốc sử dụng đất số 33/UBND-KCK ngày 12 tháng 8 năm 2019, Ủy ban nhân dân xã Phước Lộc xác nhận: thửa đất số 622, 623 của ông Quách Văn Hiệp được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0457 QSDĐ/H-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2004; ông Hiệp sử dụng ổn định, không tranh chấp; năm 2009, ông Hiệp mất, các đồng thừa kế theo pháp luật của ông Hiệp tiếp tục sử dụng ổn định, trực tiếp sản xuất nông nghiệp, đến nay không có tranh chấp; chi tiết loại đất, hiện trạng theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 37/KCK do Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại Tây Sài Gòn lập ngày 24 tháng 7 năm 2019.

Tại buổi làm việc ngày 17 tháng 3 năm 2021 với Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và Ủy ban nhân dân xã Phước Lộc xác nhận:

+ Về vị trí đất: thửa đất số 622 tiếp giáp đường Đào Sư Tích, thửa đất số 623 tiếp giáp thửa số 622 không tiếp giáp mặt tiền đường Đào Sư Tích.

+ Về đăng ký kê khai: theo tài liệu 02/CT-UB thuộc một phần thửa số 622 = 136,1m^2, loại đất T.Ao và một phần thửa số 623 = 2.183,7m^2, loại đất Lúa; theo tài liệu Bản đồ địa chính 2004 thuộc một phần thửa số 16 = 16,4m^2, loại đất TV và một phần thửa số 11 = 2.203,4m^2, loại đất TV.

Theo Văn bản số 1638/QLĐT ngày 16 tháng 11 năm 2020 và Văn bản số 1752/QLĐT ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Phòng Quản lý đô thị huyện Nhà Bè và Văn bản số 681/TNMT ngày 11 tháng 11 năm 2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nhà Bè, thông tin quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất đối với phần đất bị thu hồi của bà Đặng Thị Quế như sau:

+ Căn cứ Quyết định số 6981/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt quy hoạch chung huyện Nhà Bè, khu đất của bà Quế thuộc khu vực có chức năng quy hoạch là đất giao thông.

+ Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt Đồ án quy hoạch phân ranh khu dân cư

hiện hữu trên địa bàn xã Phước Lộc, diện tích 78,7ha, khu đất bị ảnh hưởng bởi Dự án của bà Quế được xác định là không thuộc ranh dân cư hiện hữu tại đồ án đã phê duyệt.

+ Căn cứ Quyết định số 6015/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện Nhà Bè đến năm 2020, khu đất của bà Quế thuộc khu vực có chức năng quy hoạch là đất giao thông.

+ Căn cứ Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm giai đoạn 2011 - 2015 tại huyện Nhà Bè, khu đất của bà Quế thuộc khu vực có chức năng quy hoạch đường giao thông và đất cơ sở văn hóa.

+ Căn cứ Quyết định số 2780/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, khu đất của bà Quế thuộc khu vực có chức năng quy hoạch là đường giao thông.

Ngày 30 tháng 3 năm 2021, Thanh tra Thành phố phối hợp cùng Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Ủy ban nhân dân xã Phước Lộc và ông Nguyễn Hải Long (đại diện ủy quyền của bà Quế) kiểm tra hiện trạng tại thửa đất số 622, 623. Các bên tham dự buổi kiểm tra hiện trạng đều thống nhất hiện trạng thực tế giống với Bản đồ hiện trạng vị trí số 37/KCK do Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại Tây Sài Gòn lập ngày 24 tháng 7 năm 2019; cụ thể trên đất có ao cá với diện tích là 2.267,6m^2 và có trồng cây lâu năm khác với diện tích là 52,2m^2.

Như vậy, phần đất của bà Đặng Thị Quế (là người hưởng di sản của ông Quách Văn Hiệp) bị thu hồi để thực hiện Dự án Xây dựng cầu bắc qua kênh Cây Khô với tổng diện tích bị thu hồi là 2.319,8m^2 (đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0457 QSDĐ/H-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2004) gồm một phần thửa số 622 = 136,1m^2 tiếp giáp với đường Đào Sư Tích, loại đất T.Ao và một phần thửa số 623 = 2.183,7m^2 tiếp giáp với thửa số 622 và không tiếp giáp với đường Đào Sư Tích, loại đất Lúa, tờ bản đồ số 03, theo Tài liệu 02/CT-UB. Hiện trạng phần đất bị thu hồi thuộc thửa số 622 là đất trồng cây lâu năm khác (52,2m^2) và một phần ao cá (83,9m^2); thuộc thửa số 623 là ao cá (2.319,8m^2); phần còn lại thuộc thửa số 622 không bị ảnh hưởng bởi Dự án có hiện trạng là ao, không có nhà ở. Phần đất bị thu hồi này thuộc khu vực có chức năng quy hoạch là đất giao thông theo Quyết định số 6981/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 12 năm 1998 và Quyết định số 6015/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; quy hoạch đường giao thông và đất cơ sở văn hóa theo Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; quy hoạch là đường giao thông theo Quyết định số 2780/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và không thuộc ranh dân cư hiện hữu theo Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè.

2. Về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho bà Đặng Thị Quế khi thu hồi đất trong Dự án:

Ngày 30 tháng 7 năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè có Quyết định số 1177/QĐ-UBND phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với bà Đặng Thị Quế (là người hưởng di sản của ông Quách Văn Hiệp) trong Dự án Xây dựng cầu bắc qua kênh Cây Khô do Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án lập tại Phương án số 43/PABT-HĐBT ngày 30 tháng 7 năm 2020 với tổng số tiền là 3.711.086.700 đồng (*bằng chữ: Ba tỷ bảy trăm mười một triệu, tám mươi sáu ngàn bảy trăm đồng chẵn*) theo đơn giá đất nông nghiệp ngoài khu dân cư, cụ thể như sau:

- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí 1, thửa số 622:

$52,2m^2$ x 2.170.000 đồng/m^2 = 113.274.000 đồng.

- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, vị trí 1, thửa số 622:

$83,9m^2$ x 1.934.000 đồng/m^2 = 162.262.600 đồng.

- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, vị trí 2, thửa số 623:

$2.183,7m^2$ x 1.573.000 đồng/m^2 = 3.434.960.100 đồng.

- Bồi thường hoa màu và cây trồng: 590.000 đồng.

Ngày 26 tháng 10 năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè có Quyết định số 1568/QĐ-UBND phê duyệt bổ sung Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư số 43/PABT-HĐBT ngày 30 tháng 7 năm 2020 đối với bà Đặng Thị Quế (kèm Phương án số 78/PABT-HĐBT ngày 18 tháng 9 năm 2020) với số tiền bồi thường, hỗ trợ bổ sung là 1.325.450.000 đồng, cụ thể như sau:

- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, thửa số 622:

$52,2m^2$ x 840.000 đồng/m^2 = 43.848.000 đồng.

- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, thửa số 622:

$83,9m^2$ x 700.000 đồng/m^2 = 58.730.000 đồng.

- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, thửa số 623:

$2.183,7m^2$ x 560.000 đồng/m^2 = 1.222.872.000 đồng.

Hiện nay, Bà Quế đã nhận tiền đền bù và đã bàn giao mặt bằng cho Nhà nước để thực hiện Dự án.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 20 tháng 4 năm 2021, Thanh tra Thành phố tổ chức buổi đối thoại với sự tham dự của đại diện Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè (*ông Nguyễn Trung Nguyên - Phó Chánh Thanh tra Huyện; bà Dương Thị Tuấn Nam - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện và ông Nguyễn Văn Học - Phó trưởng Phòng Quản lý Đô thị Huyện theo Giấy ủy quyền số 03/GUQ ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về việc ủy quyền tham dự đối thoại)* và đại diện ủy quyền của bà Đặng Thị Quế là ông Nguyễn Hải Long.

Kết quả đối thoại: các bên thống nhất với kết quả xác minh của Tổ xác minh Thanh tra Thành phố; bên cạnh đó, còn vấn đề các bên chưa thống nhất là:

- Ông Nguyễn Hải Long tiếp tục yêu cầu bồi thường phần diện tích đất 52,2m^2 thuộc thửa số 622 theo loại đất trồng cây lâu năm, vị trí 1, trong khu dân cư với đơn giá là 3.033.000 đồng/m^2; bồi thường phần diện tích đất 83,9m^2 thuộc thửa số 622 theo loại đất trồng cây lâu năm, vị trí 1, trong khu dân cư với đơn giá là 3.033.000 đồng/m^2; bồi thường phần diện tích đất 2.183,7m^2 thuộc thửa số 623 theo loại đất trồng cây hàng năm, vị trí 1, trong khu dân cư với đơn giá là 2.761.000 đồng/m^2; là do: Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè không xác định rõ ranh đất là trong hay ngoài khu dân cư theo thực tế hiện nay mà xác định theo quy hoạch từ năm 2006; theo quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố, vị trí tiếp giáp đường phải tính theo khu đất tiếp giáp với lề đường; thửa đất số 622 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là T.Ao, theo hiện trạng thực tế sử dụng trồng cây lâu năm và làm ao cá nên cần phải bồi thường thửa số 622 cho thống nhất là đất trồng cây lâu năm.

- Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè vẫn giữ nguyên quan điểm tại Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè do:

+ Căn cứ Quyết định số 6981/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 12 năm 1998, Quyết định số 6015/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012, Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2014 và Quyết định số 2780/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố; Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt Đồ án quy hoạch phân ranh khu dân cư hiện hữu trên địa bàn xã Phước Lộc tỷ lệ 1/2000 và theo hướng dẫn của Tổng cục quản lý đất đai tại Công văn số 2954/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 30 tháng 12 năm 2020 thì phần đất bị ảnh hưởng tại Dự án của bà Quế được xác định không thuộc quy hoạch khu dân cư nông thôn.

+ Phần đất diện tích 2.183,7m^2, thửa số 623 không tiếp giáp với lề đường, nằm trong phạm vi 400m nên được xác định là vị trí 2 theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024: "*Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản: chia là 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*"

+ Căn cứ Công văn số 391/TNMT-ĐKKTĐ ngày 14 tháng 01 năm 2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xác định loại đất khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi mục đích sử dụng là Thổ, Thổ - Ao, Thổ - Màu, Thổ - Lúa...để tính bồi thường hỗ trợ: "*Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu trong thửa đất vừa có nhà ở vừa có đất nông nghiệp mà mục đích sử dụng ghi*

trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Thổ - Ao, Thổ - Lúa, Thổ - Vườn... Như vậy, đối với các trường hợp này khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa tách phần diện tích đất ở, đất nông nghiệp và khi đó chưa xem xét nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất ở, nay khi xét bồi thường, hỗ trợ phải rà soát, đối chiếu với các quy định của pháp luật đất đai (về hạn mức đất ở và quy định về thu tiền sử dụng đất) từng thời kỳ để xử lý"; Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0457 QSDĐ/H-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2004 cho bà Phạm Thị Thúy Trình và cập nhật biến động cho ông Quách Văn Hiệp (là chồng của bà Quế) tại thửa số 622, mục đích sử dụng là T.Ao đồng thời hiện trạng sử dụng đất là ao cá; do đó, căn cứ vào hiện trạng và quá trình sử dụng đất của bà Quế, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè xác định phần đất diện tích 83,9m^2 thuộc thửa số 622 là đất nuôi trồng thủy sản nên tính bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (bằng với đơn giá đất nuôi trồng thủy sản) theo quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Tại buổi đối thoại, các bên không bổ sung thêm được tài liệu, tình tiết mới so với các buổi làm việc trước đây.

V. Kết luận:

Căn cứ kết quả xác minh và kết quả đối thoại, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kết luận như sau:

*** Đối với khiếu nại yêu cầu bồi thường phần diện tích đất 52,2m^2 thuộc thửa số 622 theo loại đất trồng cây lâu năm, vị trí 1, trong khu dân cư với đơn giá là 3.033.000 đồng/m^2:**

- Căn cứ khoản 6, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 quy định về xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao: "*Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 của Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này*".

- Theo hướng dẫn tại Công văn số 391/TNMT-ĐKKTĐ ngày 14 tháng 01 năm 2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường có nội dung "*... Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu trong thửa đất vừa có nhà ở vừa có đất nông nghiệp mà mục đích sử dụng ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Thổ - Ao, Thổ - Lúa, Thổ - Vườn... Như vậy, đối với các trường hợp này khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa tách phần diện tích đất ở, đất nông nghiệp và khi đó chưa xem xét nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất ở, nay khi xét bồi thường, hỗ trợ phải rà soát, đối chiếu với các quy định của pháp luật đất đai (về hạn mức đất ở và quy định về thu tiền sử dụng đất) từng thời kỳ để xử lý*".

- Căn cứ khoản 1, Điều 10 Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ theo khu vực tổng hợp: "*Đất khu dân cư nông thôn: Kiểm kê các loại đất thuộc khu vực được xác định sử dụng chủ yếu để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình công cộng phục vụ đời sống, sinh hoạt của người*

dân; đất vườn, ao gắn liền với nhà ở và các loại đất khác thuộc phạm vi ranh giới khu dân cư nông thôn trong địa giới hành chính các xã, trừ khu đô thị mới trong trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này. Ranh giới của khu dân cư nông thôn được xác định theo quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, các điểm dân cư tương tự hiện có...".

- Theo hướng dẫn tại Công văn số 2954/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Tổng cục Quản lý đất đai, căn cứ để xác định đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường là theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường nêu trên.

- Căn cứ khoản 2, Mục IV, Phần III của Chính sách số 01/CSBT-HĐBT ngày 27 tháng 7 năm 2020 xác định đơn giá đất trồng cây lâu năm, vị trí 1, ngoài khu dân cư là 2.170.000 đồng/m^2.

Phần đất diện tích 52,2m^2 thuộc thửa số 622 (không có nhà ở), tiếp giáp với lề đường Đào Sư Tích của bà Quế đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0457 QSDĐ/H-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2004, loại đất T.Ao, có hiện trạng sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm khác; thuộc quy hoạch: đất giao thông theo Quyết định số 6981/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 12 năm 1998 và Quyết định số 6015/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012, đường giao thông, đất cơ sở văn hóa theo Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2014, đường giao thông theo Quyết định số 2780/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và không thuộc ranh dân cư hiện hữu theo Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè nên được xác định loại đất là đất trồng cây lâu năm, vị trí 1, không thuộc ranh giới của khu dân cư nông thôn.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè căn cứ vào hiện trạng và quá trình sử dụng đất để bồi thường phần đất diện tích 52,2m^2 thuộc thửa số 622 theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí 1, ngoài khu dân cư là 2.170.000 đồng/m^2, là phù hợp với quy định, việc bà Quế yêu cầu bồi thường phần diện tích đất 52,2m^2 thuộc thửa số 622 theo loại đất trồng cây lâu năm, vị trí 1, trong khu dân cư với đơn giá là 3.033.000 đồng/m^2, là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

*** Đối với khiếu nại yêu cầu bồi thường phần diện tích đất 83,9m^2 thuộc thửa số 622 theo loại đất trồng cây lâu năm, vị trí 1, trong khu dân cư với đơn giá là 3.033.000 đồng/m^2:**

- Căn cứ quy định tại khoản 6, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 10 Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Theo hướng dẫn tại Công văn số 391/TNMT-ĐKKTĐ ngày 14 tháng 01 năm 2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường và Công văn số 2954/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Tổng cục Quản lý đất đai.

- Căn cứ Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024, trong bảng giá các loại đất nông nghiệp có quy định đơn giá đất trồng cây hàng năm bằng với đơn giá đất nuôi trồng thủy sản (do Chính sách bồi thường số 01/CSBT-HĐBT ngày 27 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án không quy định đơn giá đất nuôi trồng thủy sản).

- Căn cứ khoản 2, Mục IV, Phần III của Chính sách số 01/CSBT-HĐBT ngày 27 tháng 7 năm 2020 xác định đơn giá đất trồng cây hàng năm, vị trí 1, ngoài khu dân cư là 1.934.000 đồng/m^2.

Phần đất diện tích 83,9m^2 thuộc thửa số 622 (không có nhà ở), tiếp giáp với lề đường Đào Sư Tích của bà Quế đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0457 QSDĐ/H-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2004, loại đất T.Ao, có hiện trạng sử dụng đất là ao (là đất nuôi trồng thủy sản); thuộc quy hoạch: đất giao thông theo Quyết định số 6981/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 12 năm 1998 và Quyết định số 6015/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012, đường giao thông, đất cơ sở văn hóa theo Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2014, đường giao thông theo Quyết định số 2780/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố và không thuộc ranh dân cư hiện hữu theo Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè nên được xác định loại đất là đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1, không thuộc ranh giới của khu dân cư nông thôn.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè căn cứ vào hiện trạng và quá trình sử dụng đất để bồi thường phần đất diện tích 83,9m^2 thuộc thửa số 622 theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (có đơn giá đất trong bảng giá các loại đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định bằng với đơn giá đất nuôi trồng thủy sản), vị trí 1, ngoài khu dân cư là 1.934.000 đồng/m^2, là phù hợp với quy định; việc bà Quế yêu cầu bồi thường phần diện tích đất 83,9m^2 thuộc thửa số 622 theo loại đất trồng cây lâu năm, vị trí 1, trong khu dân cư với đơn giá là 3.033.000 đồng/m^2, là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

*** Đối với khiếu nại yêu cầu bồi thường phần diện tích đất 2.183,7m^2 thuộc thửa số 623 theo loại đất trồng cây hàng năm, vị trí 1, trong khu dân cư với đơn giá là 2.761.000 đồng/m^2**

Căn cứ quy định tại khoản 1, Điều 10 Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Theo hướng dẫn tại Công văn số 391/TNMT-ĐKKTĐ ngày 14 tháng 01 năm 2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường và Công văn số 2954/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Tổng cục quản lý đất đai.

Căn cứ khoản 6, Điều 21 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, quy định sửa đổi Điểm 1.1.1 của Phụ lục số 01 như sau: *"Đất trồng cây hàng năm là đất sử dụng vào mục đích trồng các loại cây được gieo trồng, cho thu hoạch và kết thúc chu kỳ sản xuất trong thời gian không quá một (01) năm, kể cả đất trồng cây hàng năm được lưu gốc để thu hoạch không quá năm (05) năm, đất sử dụng theo chế độ canh tác không thường xuyên theo chu kỳ. Đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác"*.

Căn cứ điểm b, khoản 1, Điều 3 Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 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:

"Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, đất 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".

Căn cứ khoản 2, Mục IV, Phần III của Chính sách số 01/CSBT-HĐBT ngày 27 tháng 7 năm 2020 xác định đơn giá đất trồng cây hàng năm, vị trí 2, ngoài khu dân cư là 1.573.000 đồng/m^2.

Phần đất diện tích 2.183,7m^2 thuộc một phần thửa số 623, không tiếp giáp với lề đường Đào Sư Tích do bị ngăn cách bởi thửa số 622 và nằm trong phạm vi 400m; đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0457 QSDĐ/H-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2004 với mục đích sử dụng là Lúa, có hiện trạng sử dụng đất là ao; thuộc quy hoạch: đất giao thông theo Quyết định số 6981/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 12 năm 1998 và Quyết định số 6015/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012, đường giao thông, đất cơ sở văn hóa theo Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2014, đường giao thông theo Quyết định số 2780/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố và không thuộc ranh dân cư hiện hữu theo Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè nên được xác định loại đất là đất trồng cây hàng năm, vị trí 2, không thuộc ranh giới của khu dân cư nông thôn.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè bồi thường phần diện tích đất 2.183,7m^2 thuộc thửa số 623 theo loại đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, vị trí 2, ngoài khu dân cư với đơn giá là 1.573.000 đồng/m^2, là phù hợp với quy định; việc bà Quế yêu cầu bồi thường phần diện tích đất 2.183,7m^2 thuộc thửa số 623

theo loại đất trồng cây hàng năm, vị trí 1, trong khu dân cư với đơn giá là 2.761.000 đồng/m^2, 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 giải quyết khiếu nại số 23/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè là đúng;

Yêu cầu bà Đặng Thị Quế thực hiện Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè.

Điều 2. Đây là Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố đối với đơn khiếu nại của bà Đặng Thị Quế, có hiệu lực sau 30 ngày kể từ ngày ban hành. Trường hợp, bà Đặng Thị Quế 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 Hồ Chí Minh (Ban Tiếp công dân Thành phố) và Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè tổ chức niêm yết công khai Quyết định này tại trụ sở cơ quan.

Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè tổ chức công bố và thực hiện Quyết định, báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

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. 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 Nhà Bè, bà Đặng Thị Quế và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- TT HĐND TP.HCM;
- TTUB: CT, PCT/ĐT, NC;
- UBND huyện Nhà Bè (để tổng đạt);
- VPUB: PCVP/ĐT;
- Phòng NCPC;
- Ban TCD/TP;
- Lưu: VT (PC/S) 12.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Hòa Bình