

Số: **2262** /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **23** tháng **6** năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Ninh Văn Dân
(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 6 năm 2015;

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 của ông Ninh Văn Dân (địa chỉ: số 92/7/6 đường TA16, phường Thới An, Quận 12.

Theo báo cáo của Chánh Thanh tra Thành phố tại Văn bản số 110/BC-TTTP-P3 ngày 27 tháng 4 năm 2021 về việc giải quyết khiếu nại của ông Ninh Văn Dân với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Theo nội dung Đơn khiếu nại đề ngày 10 tháng 6 năm 2020 và tại Biên bản tiếp công dân ngày 10 tháng 8 năm 2020, ông Ninh Văn Dân xác nhận các nội dung sau:

- Đối tượng bị khiếu nại: Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 2444/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

- Yêu cầu của người khiếu nại: bồi thường phần đất diện tích 43,1m² bị ảnh hưởng bởi dự án theo loại đất ở.

- Về căn cứ khiếu nại: ông Dân cho rằng phần đất diện tích 43,1m² bị thu hồi này đã được ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội sử dụng từ năm 1976, xây dựng nhà vào năm 1980 là trước khi có quy định lộ giới đường Đặng Thúc Vịnh. Đến năm 2005 xây dựng vách ngăn cho riêng biệt nên phải căn cứ theo Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 để tính bồi thường theo loại đất ở.

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

Ngày 18 tháng 12 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có Quyết định số 5781/QĐ-UBND về thu hồi đất của cá nhân, hộ gia đình để thực hiện Dự án bồi thường giải phóng mặt bằng để nâng cấp, sửa chữa đường Tỉnh lộ 9 (đường Đặng Thúc Vịnh), huyện Hóc Môn với nội dung thu hồi 43,4m² đất của ông/bà Ninh Văn Dân - Phạm Thị Nhung thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 17 theo Tài liệu năm 2004), xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn và Quyết định số 5521-828/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2018 phê duyệt phương án bồi thường cho ông Ninh Văn Dân (kèm Phương án số 4847-828/HĐBT ngày 17 tháng 12 năm 2018 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án) với tổng số tiền bồi thường là 643.960.200 đồng theo đơn giá đất ở.

Ngày 09 tháng 01 năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có Quyết định số 124/QĐ-UBND phê duyệt Phương án số 03/PA-HĐBT ngày 07 tháng 01 năm 2020 điều chỉnh Phương án số 4847-828/HĐBT ngày 17 tháng 12 năm 2018 với nội dung thay đổi chính sách bồi thường, hỗ trợ từ bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất ở thành bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm và bổ sung tiền bồi thường, hỗ trợ về tài sản theo Thông báo số 436/TB-VP ngày 17 tháng 7 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, với tổng số tiền bồi thường hỗ trợ cho ông/bà Ninh Văn Dân - Phạm Thị Nhung là 121.893.796 đồng.

Không đồng ý với Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, ông Ninh Văn Dân khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cho rằng việc Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn tính bồi thường phần đất 43,1m² bị ảnh hưởng bởi Dự án theo loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm là không đúng quy định pháp luật.

Ngày 20 tháng 5 năm 2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn ban hành Quyết định số 2444/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Ninh Văn Dân, với nội dung:

“Giữ nguyên Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2020 về phê duyệt phương án điều chỉnh Phương án số 4847-828/QĐ-UBND và điều chỉnh một phần nội dung Điều 1 Quyết định số 5521-828/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của ông/bà Ninh Văn Dân - Phạm Thị Nhung thực hiện dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng để nâng cấp, sửa chữa Tỉnh lộ 9 (đường Đặng Thúc Vịnh), huyện Hóc Môn.

Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn ban hành Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2020 về phê duyệt phương án điều chỉnh Phương án số 4847-828/QĐ-UBND và điều chỉnh một phần nội dung Điều 1 Quyết định số 5521-828/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của ông/bà Ninh Văn Dân - Phạm Thị Nhung thực hiện dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng để nâng cấp, sửa chữa Tỉnh lộ 9 (đường Đặng Thúc Vịnh), huyện Hóc Môn là đúng quy định pháp luật.

Nội dung khiếu nại của ông Ninh Văn Dân là không đúng”.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, ông Ninh Văn Dân có đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng của ông Ninh Văn Dân đối với phần đất bị ảnh hưởng trong Dự án:

- Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 144/2016(2)-149(ĐT)/ĐĐXDHM do Công ty Cổ phần Đo đạc xây dựng Hóc Môn lập ngày 13 tháng 3 năm 2017 (có chữ ký xác nhận của ông Ngô Minh Trọng) thể hiện phần đất do ông Ninh Văn Dân sử dụng bị thu hồi một phần để thực hiện Dự án bồi thường giải phóng mặt bằng để nâng cấp, sửa chữa Tỉnh lộ 9 (đường Đặng Thúc Vịnh), huyện Hóc Môn với diện tích đất bị thu hồi là 43,4m² thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 5 theo Tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa 53, tờ bản đồ số 17 theo Tài liệu năm 2004), xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn; căn cứ Biên bản điều tra hiện trạng số 828/BBĐTHT/2017 ngày 12 tháng 4 năm 2017 xác định: phần diện tích 43,1m² bị ảnh hưởng bởi dự án không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 159492 (số vào sổ 401/2005) do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Ngô Minh Trọng và bà Nguyễn Thị Cẩm Linh vào ngày 28 tháng 4 năm 2005; hiện trạng vào thời điểm kiểm kê: nhà ở diện tích 7,6m², mái che 1 có diện tích 21,61m², mái che 2 và 3 có diện tích 14,19m² và gác lửng có diện tích 10,1m².

- Tại buổi làm việc với Thanh tra Thành phố vào ngày 10 tháng 8 năm 2020, ông Ninh Văn Dân xác nhận:

+ Nhà, đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội sử dụng từ năm 1976 và xây dựng nhà vào năm 1980. Đến ngày 23 tháng 02 năm 2004, ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 307/2004 với diện tích đất ở là 351,9m² thuộc thửa 625, tờ bản đồ 03(SĐN)-ĐT, loại đất ở và diện tích nhà ở tại địa chỉ số 47 Ấp 7, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn là 93,3m² (kết cấu nhà là tường gạch, mái tôn). Sau đó, ông Hai và bà Muội tách một phần nhà, đất để chuyển nhượng cho ông Ngô Minh Trọng và bà Nguyễn Thị Cẩm Linh theo Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 07 tháng 6 năm 2004 có xác

nhận của Phòng Tư pháp huyện Hóc Môn với tổng diện tích đất là $130,8\text{m}^2$ và tổng diện tích xây dựng là $52,36\text{m}^2$; đến ngày 20 tháng 8 năm 2004, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã cập nhật biến động cho ông Trọng và bà Linh vào ngày 20 tháng 8 năm 2004. Căn nhà của ông Trọng và bà Linh được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp số nhà tạm là 47B, ấp 7, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn theo Thông báo tạm cấp số nhà số 1730/TB-UB-QLĐT ngày 10 tháng 8 năm 2004.

+ Ngày 08 tháng 6 năm 2018, ông Trọng và bà Linh chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nêu trên cho ông Ninh Văn Dân và bà Phạm Thị Nhung theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số 009879/HĐ-MBN tại Văn phòng Công chứng Bà Điểm và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn cập nhật biến động vào ngày 13 tháng 6 năm 2018 cho ông Dân và bà Nhung. Ông Dân và bà Nhung sử dụng ổn định đến nay, không tranh chấp.

- Căn cứ Sơ đồ nhà - đất do Công ty TNHH Đo đạc và dịch vụ tư vấn Địa lập ngày 02 tháng 6 năm 2004 (có chữ ký xác nhận của bên mua và bên bán): phần nhà, đất mà ông Hai và bà Muội bán cho ông Trọng và bà Linh có $70,2\text{m}^2/130,8\text{m}^2$ diện tích đất và $25,06\text{m}^2/52,36\text{m}^2$ diện tích xây dựng phù hợp quy hoạch, còn lại $60,6\text{m}^2/130,8\text{m}^2$ diện tích đất và $27,3\text{m}^2/52,36\text{m}^2$ diện tích xây dựng không phù hợp quy hoạch.

- Tại Báo cáo xác minh nguồn gốc nhà đất ngày 16 tháng 8 năm 2018, ngày 26 tháng 11 năm 2019 và Văn bản số 2813/UBND ngày 03 tháng 12 năm 2019, Ủy ban nhân dân xã Đông Thạnh xác nhận:

+ Ông Ngô Minh Trọng và bà Nguyễn Thị Cẩm Linh được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 401/2005 ngày 28 tháng 4 năm 2005 (*được tách ra từ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 307/2004 nêu trên*) tại thửa số 109, tờ bản đồ 5-ĐT với diện tích đất ở là $70,2\text{m}^2$ và tài sản gắn liền với đất là nhà tường gạch, mái tôn có diện tích xây dựng $25,06\text{m}^2$; trong đó, phần diện tích đất không được công nhận là $60,6\text{m}^2$. Sau đó, trong năm 2005, ông Trọng và bà Linh có sửa chữa và xây dựng thêm các công trình, kiến trúc khác có hiện trạng xây dựng như Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 144/2016(2)-149(ĐT)/ĐĐXDHM nêu trên; đến tháng 6 năm 2018, ông Trọng và bà Linh chuyển nhượng cho ông Ninh Văn Dân và ông Dân sử dụng ổn định đến nay.

+ Phần đất do ông Ninh Văn Dân sử dụng bị ảnh hưởng bởi Dự án có diện tích $43,4\text{m}^2$ (trong đó có phần diện tích chênh lệch là $0,3\text{m}^2$ do trước đây không kê khai hết), chưa chuyển mục đích sử dụng sang đất ở, hiện không tranh chấp.

+ Về kê khai đăng ký sử dụng:

Theo Tài liệu 299/TTg: thuộc thửa 693, tờ bản đồ số 1, loại đất Thổ, có ghi chú là đất Thổ tập trung.

Theo Tài liệu 02/CT-UB: thuộc thửa 109, tờ bản đồ số 5, loại đất Thổ, có ghi chú là đất Thổ tập trung.

Theo Tài liệu năm 2004: thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 17 loại đất Thổ vườn.

+ Về thuê đất hàng năm: đối với phần diện tích $43,4\text{m}^2$ ông Dân không có đóng thuế do đất nằm trong quy hoạch lộ giới nên cơ quan thuế không tính thuế.

Như vậy, phần đất của ông Ninh Văn Dân bị thu hồi để thực hiện Dự án có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội sử dụng từ năm 1976, xây dựng nhà vào năm 1980 và được Ủy ban nhân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 307/2004 với diện tích đất ở là $351,9\text{m}^2$; sau đó ông Hai và bà Muội tách một phần nhà, đất để chuyển nhượng cho ông Ngô Minh Trọng và bà Nguyễn Thị Cẩm Linh với tổng diện tích đất là $130,8\text{m}^2$ và tổng diện tích xây dựng là $52,36\text{m}^2$, trong đó phần diện tích nhà, đất không phù hợp quy hoạch là $60,6\text{m}^2/130,8\text{m}^2$ diện tích đất và $27,30\text{m}^2/52,36\text{m}^2$ diện tích xây dựng. Ngày 28 tháng 4 năm 2005, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC159492 (số vào sổ 401/2005) cho ông Trọng, bà Linh; trong đó phần diện tích $60,6\text{m}^2/130,8\text{m}^2$ không phù hợp quy hoạch nên không được công nhận trong Giấy chứng nhận. Trong năm 2005, ông Trọng và bà Linh có sửa chữa và xây dựng thêm một số công trình khác có hiện trạng như Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 144/2016(2)-149(ĐT)/ĐĐXDHM do Công ty Cổ phần Đo đạc xây dựng Hóc Môn lập ngày 13 tháng 3 năm 2017. Đến năm 2018, ông Trọng và bà Linh chuyển nhượng cho ông Ninh Văn Dân, bà Phạm Thị Nhung và ngày 13 tháng 6 năm 2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn đã cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC159492 cho ông Dân. Phần diện tích $43,1\text{m}^2$ của ông Ninh Văn Dân bị ảnh hưởng bởi Dự án thuộc phần diện tích $60,6\text{m}^2/130,8\text{m}^2$ không được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC159492 (số vào sổ 401/2005) ngày 28 tháng 4 năm 2005 nêu trên.

2. Về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho ông Ninh Văn Dân khi thu hồi đất trong Dự án:

Ngày 18 tháng 12 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có Quyết định số 5781/QĐ-UBND về thu hồi đất của ông/bà Ninh Văn Dân - Phạm Thị Nhung và Quyết định số 5521-828/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường cho ông Ninh Văn Dân (kèm Phương án số 4847-828/HĐBT ngày 17 tháng 12 năm 2018 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án) với tổng số tiền bồi thường là 643.960.200 đồng, cụ thể như sau:

- Bồi thường, hỗ trợ về đất ở:

$$43,1\text{m}^2 \times 14.462.000 \text{ đồng/m}^2 = 623.312.200 \text{ đồng.}$$

- Bồi thường, hỗ trợ về tài sản:

$$7,6\text{m}^2 \times 1.730.000 \text{ đồng/m}^2 = 13.148.000 \text{ đồng.}$$

- Hỗ trợ thêm: 7.500.000 đồng.

Ngày 03 tháng 01 năm 2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hóc Môn có Văn bản số 23/TNMT xác định loại đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thuộc Dự án với nội dung: "...phần đất bị ảnh hưởng của ông Dân bị ảnh hưởng

do bà Muội sử dụng đất có nhà ở từ trước 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã xác nhận không tranh chấp, việc sử dụng đất trước thời điểm quy hoạch lộ giới nên đủ điều kiện công nhận 01 (một) lần hạn mức đất ở. Tuy nhiên vào năm 2004, bà Muội được công nhận 351,9m² đất ở lớn hơn 01 lần hạn mức đất ở theo quy định tại Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về hạn mức giao đất ở tại địa bàn Thành phố; ngoài ra, theo Giấy chứng nhận đã được cấp, hiện trạng nhà, công trình xây dựng chiếm đất không vượt quá diện tích hạn mức đất ở nên không có cơ sở để xem xét loại đất ở đối với hộ ông Ninh Văn Dân”; do đó ngày 07 tháng 01 năm 2020, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án có Phương án số 03/PA-HĐBT điều chỉnh Phương án số 4847-828/HĐBT ngày 17 tháng 12 năm 2018 và được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn phê duyệt tại Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2020 với nội dung: thay đổi chính sách bồi thường, hỗ trợ từ bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất ở thành bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm và bổ sung tiền bồi thường, hỗ trợ về tài sản theo Thông báo số 436/TB-VP ngày 17 tháng 7 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, với tổng số tiền bồi thường hỗ trợ cho ông/bà Ninh Văn Dân - Phạm Thị Nhung là 121.893.796 đồng; cụ thể như sau:

- Bồi thường, hỗ trợ về đất theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: $43,1\text{m}^2 \times 2.248.000 \text{ đồng/m}^2 = 96.888.800 \text{ đồng}$.
- Bồi thường, hỗ trợ về tài sản: 21.254.996 đồng.
- Hỗ trợ thêm: 3.750.000 đồng.

Ông Ninh Văn Dân đã nhận đủ tiền bồi thường theo loại đất ở, đã bàn giao mặt bằng và hiện nay không khởi kiện ra Tòa án.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 23 tháng 9 năm 2020, Thanh tra Thành phố tổ chức buổi đối thoại với sự tham dự của đại diện Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn (ông Phạm Chiến Thắng - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - Thanh tra viên Thanh tra Huyện theo Văn bản số 4086/UBND ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn về việc ủy quyền dự đối thoại) và ông Ninh Văn Dân.

Tại buổi 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 Ninh Văn Dân tiếp tục yêu cầu bồi thường phần đất diện tích 43,1m² bị thu hồi để thực hiện dự án theo loại đất ở, vì trên đất có nhà do ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội xây dựng vào năm 1980.

- Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn vẫn giữ nguyên quan điểm tại Quyết định số 2444/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn và khẳng định: phần diện tích 43,1m² do ông Ninh Văn Dân sử dụng, bị thu hồi là thuộc phần đất không được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 159492 (số vào sổ 401/2005) do Ủy ban nhân dân

huyện Hóc Môn cấp cho ông Ngô Minh Trọng và bà Nguyễn Thị Cẩm Linh vào ngày 28 tháng 4 năm 2005 và phần diện tích này chưa được chuyển mục đích sang đất ở; đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã cấp cho ông Hai và bà Muội hơn một lần hạn mức đất ở nên xác định loại đất bồi thường cho ông Ninh Văn Dân là đất nông nghiệp theo quy định tại Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 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 Hồ Chí Minh.

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 quả làm việc với các cơ quan có liên quan sau đối thoại:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của người chủ trì đối thoại, ngày 09 tháng 10 năm 2020, Thanh tra Thành phố có Văn bản số 1691/TTP-P3 đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn báo cáo về các nội dung sau: tài liệu, chứng cứ về giao đất giãn dân đối với trường hợp của ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội về diện tích và loại đất được giao; việc Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 307/2004 cho ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội vào ngày 23 tháng 02 năm 2004 với diện tích đất ở là 351,9m² mà không phải 05 (năm) lần hạn mức theo quy định.

Ngày 12 tháng 11 năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có Văn bản số 4845/UBND-TNMT về việc rà soát quá trình, nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội, với nội dung như sau:

- Về nguồn gốc, quá trình tạo lập đất: đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội sử dụng từ năm 1976 do được cấp chung theo diện giãn dân thuộc một phần thửa số 53, tờ bản đồ số 17 theo Tài liệu năm 2004.

- + Theo Tài liệu 02/CT-UB: đất thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 5, diện tích 12.473m², loại đất Thổ, có ghi chú Thổ tập trung.

- + Theo Tài liệu năm 2004: thuộc một phần thửa số 53, tờ bản đồ số 17, diện tích 660,6m², loại đất Thổ vườn (TV).

Việc cấp đất năm 1976 là chính sách chung về cấp đất cho khu giãn dân do bị ảnh hưởng bởi bãi rác Đông Thạnh (không có giấy tờ về việc cấp đất); nội dung cấp đất: theo khu giãn dân với diện tích là 500m².

- Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 307/2004 ngày 23 tháng 02 năm 2004:

- + Ngày 20 tháng 11 năm 2002, ông Nguyễn Văn Hai có Tờ tường trình về nguồn gốc nhà ở và đất ở được Ủy ban nhân dân xã Đông Thạnh xác nhận vào ngày 06 tháng 12 năm 2002 như sau: đất có nguồn gốc do nhà nước cấp thuộc diện giãn dân vào năm 1976, trên đất cấp có sẵn căn nhà bằng tranh, cột tre. Đến năm 1980, ông Hai sửa chữa xây cất lại thành nhà cấp 4; diện tích sử dụng nhà ở 93,3m² và hiện trạng đất ở là 351,9m². Sau đó, ông Hai có đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Căn cứ diện tích, nguồn

gốc và quá trình sử dụng và do tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận, chủ sử dụng đất không cung cấp được giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nên ông Hai và bà Muội không thuộc trường hợp đủ điều kiện được xét 05 lần hạn mức nên ngày 23 tháng 02 năm 2004, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 307/2004 cho ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội thừa số 625, tờ bản đồ số 3, diện tích khuôn viên đất ở, sử dụng riêng là 351,9m².

- Sau khi cấp Giấy chứng nhận nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn chuyển thông tin địa chính đến Chi cục Thuế huyện Hóc Môn để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định; tại phần xác định của cơ quan Thuế trên Tờ khai nộp tiền sử dụng đất và Tờ khai lệ phí trước bạ thể hiện:

+ Diện tích 250m² được miễn tiền sử dụng đất.

+ Diện tích 101,9m² đóng tiền sử dụng đất với đơn giá 120.000 đồng/m², giảm 20% tiền sử dụng đất theo khoản 2, Điều 14 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 nên số tiền phải đóng là 9.782.400 đồng; ông Hai và bà Muội đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

VI. Kết luận:

Căn cứ kết quả xác minh và kết quả đối thoại, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố kết luận về các yêu cầu khiếu nại như sau:

- Căn cứ quy định tại:

+ Khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 quy định 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:

“1. 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 này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật 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 của Luật này mà chưa được cấp”.

+ Khoản 1, Điều 13 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất:

“Điều 13. Bồi thường về đất cho người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai, các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất”.

+ Điểm a, Khoản 1, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về 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 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai:

“Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch 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 công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận 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 công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận 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”.

- 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 về hạn mức đất ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh:

“Điều 1. Quy định hạn mức đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân và mục đích áp dụng hạn mức như sau:

1. Hạn mức đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân:

.....

d) 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”.

- Điểm a, Khoản 1, Điều 11 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 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 Hồ Chí Minh 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:

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”.

Tại Văn bản số 2502/STNMT-TTr ngày 07 tháng 4 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 307/2004 ngày 23 tháng 02 năm 2004 cho ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội để làm cơ sở xem xét việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Đinh Minh Thiên (ông Thiên có nguồn gốc đất, nhà tương tự như trường hợp ông Ninh Văn Dân), trong đó có nội dung: “...việc Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 307/2004 ngày 23 tháng 02 năm 2004, diện tích 351,9m² cho ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội và không

công nhận trong Giấy chứng nhận phần diện tích gạch sọc (trong đó có phần diện tích 43,6m² bị ảnh hưởng bởi Dự án của ông Thiên) do thuộc lộ giới đường Đặng Thúc Vịnh là đúng quy định pháp luật”.

Căn cứ các quy định trên, xét thấy phần đất của ông Ninh Văn Dân bị ảnh hưởng trong Dự án có diện tích 43,4m² thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 17 theo Tài liệu năm 2004 được tách ra từ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 307/2004 ngày 23 tháng 02 năm 2004 với diện tích đất ở được công nhận là 351,9m² (do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Nguyễn Văn Hai và bà Đỗ Thị Muội) lớn hơn một lần hạn mức đất ở theo quy định tại Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố; phần đất bị ảnh hưởng này không phù hợp với quy hoạch và không được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC159492 (số vào sổ 401/2005) do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Ngô Minh Trọng, bà Nguyễn Thị Cẩm Linh vào ngày 28 tháng 4 năm 2005 và cập nhật biến động cho ông Ninh Văn Dân và bà Phạm Thị Nhung vào ngày 13 tháng 6 năm 2018; ngoài ra, vào năm 2005, ông Trọng, bà Linh có sửa chữa và xây dựng thêm công trình kiến trúc trên đất là xây dựng sau thời điểm phê duyệt lộ giới đường Tỉnh lộ 9 (đường Đặng Thúc Vịnh) theo Quyết định số 6982/QĐ-UBND-ĐT ngày 30 tháng 9 năm 1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Do đó, phần đất diện tích 43,1m² của ông Ninh Văn Dân bị ảnh hưởng bởi Dự án không đủ điều kiện được bồi thường đất ở.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn bồi thường phần đất diện tích 43,1m² (còn phần diện tích chênh lệch là 0,3m² không bồi thường do trước đây không kê khai hết, ông Ninh Văn Dân không khiếu nại diện tích này) của ông Ninh Văn Dân bị ảnh hưởng bởi Dự án theo loại đất nông nghiệp trồng cây hàng năm là phù hợp với quy định; việc ông Dân yêu cầu bồi thường phần đất diện tích 43,1m² theo loại đất ở, là không có cơ sở giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

- Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 2444/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Ninh Văn Dân là đúng. Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Ninh Văn Dân yêu cầu bồi thường phần đất diện tích 43,1m² theo loại đất ở.

- Yêu cầu ông Ninh Văn Dân thực hiện Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn về phê duyệt Phương án số 03/PA-HĐBT ngày 07 tháng 01 năm 2020 điều chỉnh một phần nội dung Điều 1 Quyết định số 5521-828/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2018 và điều chỉnh Phương án số 4847-828/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban

nhân dân huyện Hóc Môn về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của ông/bà Ninh Văn Dân - Phạm Thị Nhung thực hiện dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng để nâng cấp, sửa chữa Tỉnh lộ 9 (đường Đặng Thúc Vịnh), huyện Hóc Môn.

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 Ninh Văn Dân, có hiệu lực sau 30 ngày kể từ ngày ký. Trường hợp ông Ninh Văn Dân 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn 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 Hóc Môn 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. 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 Hóc Môn, ông Ninh Văn Dân và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND.TP;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- Trụ sở TCD.TU tại phía Nam;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TP;
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT;
- Phòng NCPC;
- Lưu: VT, (NCPC/H) 13



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Hòa Bình