

Số: 3443/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 6 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

### Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Lũ, quận Bình Tân (lần hai)

#### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 20 tháng 3 năm 2025 của ông Lê Văn Lũ, địa chỉ thường trú số 634/28/9 Tỉnh lộ 10, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân.

Theo Báo cáo số 263/BC-TTTP-P8 ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Chánh Thanh tra Thành phố về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Lũ với các nội dung sau đây:

#### I. Nội dung khiếu nại

Ông Lê Văn Lũ khiếu nại yêu cầu hủy Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân liên quan đến bồi thường, hỗ trợ tái định cư để thực hiện Dự án Cải tạo Sông Đập, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân (sau đây viết tắt là Dự án) với các nội dung yêu cầu như sau:

- Yêu cầu bồi thường, hỗ trợ phần đất diện tích 61,2m<sup>2</sup> theo đơn giá đất ở.
- Yêu cầu bồi thường, hỗ trợ công trình, vật kiến trúc xây dựng trên đất.

#### II. Kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân ban hành Quyết định số 2354/QĐ-UBND về thu hồi phần đất do ông Lũ sử dụng với nội dung “Thu hồi 89,3m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 385 và một phần rạch, tờ bản đồ số 8, bộ địa chính xã Tân Tạo, huyện Bình Chánh (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa số 3; 507, tờ bản đồ số 27, bộ địa chính phường Tân Tạo A, quận Bình Tân (theo tài liệu 2005) do ông (bà) Lê Văn Lũ đang quản lý, sử dụng để thực hiện Dự án cải tạo Sông Đập, phường Tân Tạo a, quận Bình Tân. Vị trí, diện tích, ranh giới khu đất thu hồi được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 1967/HĐ-BBT-63/TP Công ty TNHH MTV tư vấn thiết kế xây dựng đo đạc Thành phát lập ngày 21 tháng 8 năm 2020”.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân ban hành Quyết định số 2480/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ

và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của ông Lữ để thực hiện Dự án với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 427.451.076 đồng (kèm Phương án số 1584/PA-HĐBT ngày 28 tháng 3 năm 2024), cụ thể như sau:

- Bồi thường, hỗ trợ về đất: 418.179.600 đồng, gồm:

- + Phần đất diện tích  $61,2\text{m}^2 \times 6.833.000$  đồng/ $\text{m}^2$  (đơn giá đất trồng cây hàng năm khu vực 1, vị trí 1 trong phạm vi 200m tiếp giáp đường Lê Ngung) = 418.179.600 đồng.

- + Không bồi thường, hỗ trợ phần đất diện tích  $28,1\text{m}^2$  thuộc rạch tạo lập sau ngày 01 tháng 7 năm 2004.

- Bồi thường, hỗ trợ về công trình, cấu trúc xây dựng trên đất: không.

- Bồi thường, hỗ trợ về cây trồng, hoa màu: không.

- Bồi thường, hỗ trợ trang thiết bị: 9.271.476 đồng.

Không đồng ý với nội dung Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, ông Lữ gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân yêu cầu bồi thường phần đất diện tích  $61,2\text{m}^2$  thuộc thửa 385 theo đơn giá đất ở và đề nghị bồi thường, hỗ trợ một phần rạch diện tích  $28,1\text{m}^2$ , tờ bản đồ số 8, bộ địa chính xã Tân Tạo, huyện Bình Chánh (tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa số 3 và một phần thửa 507, tờ bản đồ số 27, bộ địa chính phường Tân Tạo A, quận Bình Tân (tài liệu 2005).

Ngày 27 tháng 02 năm 2025, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân có Quyết định số 739/QĐ-UBND về giải quyết đơn khiếu nại của ông Lê Văn Lữ, với nội dung:

*“- Sửa đổi, bổ sung một phần Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của ông (bà) Lê Văn Lữ để thực hiện Dự án Cải tạo Sông Đập, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân (chiết tính bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất  $28,1\text{m}^2$  có nguồn gốc rạch, lấn, chiếm).*

*- Công nhận một phần nội dung khiếu nại của ông (bà) Lê Văn Lữ đối với Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của ông (bà) Lê Văn Lữ để thực hiện Dự án Cải tạo Sông Đập, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân”.*

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 739/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, ông Lữ khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ông Lữ chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và chưa bàn giao mặt bằng.

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

#### **1. Nguồn gốc, quá trình tạo lập, sử dụng đất:**

Theo Giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc số 84/GXN-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2024, Công văn số 1757/UBND ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Bản đồ hiện trạng vị trí số 1967/HĐ-BBT do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Thành phát

lập ngày 21 tháng 8 năm 2020 và Biên bản làm việc ngày 19 tháng 5 năm 2025 với Thanh tra Thành phố, Ủy ban nhân dân phường Tân Tạo A xác định nguồn gốc đất của ông Lê Văn Lũ theo các nền tài liệu như sau:

- Theo Tài liệu 299/TTg: thửa đất số 803, tờ bản đồ số 4, loại đất Mù, Chủ sử dụng: Ủy ban nhân dân xã.

- Theo Tài liệu 02/CT-UB: gồm 61,2m<sup>2</sup> đất ĐM (đất màu), thửa số 385, tờ bản đồ số 8, Chủ sử dụng: Cái Văn Lợi và 28,1m<sup>2</sup> rạch.

- Theo Tài liệu 2005: một phần thửa đất số: 507, 3, tờ bản đồ số 27, loại đất HNK, Chủ sử dụng: Đặng Văn Thiệt.

Nguồn gốc do ông Đặng Văn Thiệt và bà Lại Thị Bé chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Chiến vào ngày 09 tháng 01 năm 2013. Sau đó, ông Chiến chuyển nhượng lại cho ông Lũ bằng giấy tay vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 (không có công chứng hoặc chứng thực, không thể hiện có mua bán nhà); đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được công nhận là đất ở.

Hiện trạng trên đất có nhà được Ủy ban nhân dân phường Tân Tạo A xác nhận cho ông Phạm Văn Chiến xây dựng tạm theo Thông báo số 727/TB-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2014 (sau ngày 01 tháng 7 năm 2004), trường hợp này không bị xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng.

Vị trí đất tiếp giáp trực tiếp với đường Lê Ngung (đường có tên trong Bảng giá đất ở trong phạm vi 200m).

## **2. Việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án:**

- Đối với phần diện tích đất 61,2m<sup>2</sup>: Ủy ban nhân dân quận Bình Tân đã tính bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khu vực 1, vị trí 1 trong phạm vi 200m (tiếp giáp đường Lê Ngung), phường Tân Tạo A, quận Bình Tân là 6.833.000 đồng/m<sup>2</sup> theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 11 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố và mục III Chương II và khoản 3 Mục II Chương II của Chính sách số 1498/CS-HĐBT ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Hội đồng Bồi thường Dự án.

- Đối với việc bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc: Ủy ban nhân dân quận Bình Tân không tính bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc theo quy định tại điểm d khoản 2 Mục IV Chương III Chính sách số 1498/CS-HĐBT ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Hội đồng Bồi thường Dự án “Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau: Không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí khi cơ quan chức năng của nhà nước thực hiện phá dỡ.”

## **IV. Kết quả đối thoại**

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, Thanh tra Thành phố tổ chức đối thoại với người khiếu nại là ông Lê Văn Lũ; đại diện người bị khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân (do ông Phan Thanh Hùng - Phó Chánh Thanh tra Quận, ông Nguyễn Minh Ngọc - Phó Trưởng Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Quận, đại diện theo Giấy ủy quyền số 2516/GUQ-UBND ngày 06 tháng 6

*năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân) và cơ quan có liên quan (ông Nguyễn Minh Hải - Công chức Địa chính - Xây dựng – Đô thị - Môi trường phường Tân Tạo A, quận Bình Tân), kết quả đối thoại:*

- Người khiếu nại giữ nguyên nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ phần đất diện tích 61,2m<sup>2</sup> theo đơn giá đất ở và yêu cầu bồi thường, hỗ trợ công trình, vật kiến trúc xây dựng trên đất.

- Đại diện người bị khiếu nại: giữ nguyên quan điểm đã giải quyết khiếu nại lần đầu.

- Kết luận của Người chủ trì:

Do Bản đồ hiện trạng vị trí có thể hiện phần nhà lấn chiếm trên Tài liệu 02/CT-UB, Người chủ trì đề nghị Tổ xác minh làm việc với Ủy ban nhân dân quận Bình Tân để xác minh trên thực tế tại thời điểm đo vẽ bản đồ theo Tài liệu 02/CT-UB có nhà hay không.

#### **V. Kết quả xác minh sau buổi đối thoại về vật kiến trúc trên đất của ông Lê Văn Lũ theo Tài liệu 02/CT-UB**

Ngày 10 tháng 6 năm 2025, Ủy ban nhân dân phường Tân Tạo A, quận Bình Tân có Công văn số 1768/UBND về cung cấp thông tin liên quan việc kiểm tra, rà soát tài liệu có liên quan đến vị trí giải tỏa của ông Lê Văn Lũ bị ảnh hưởng trong dự án đầu tư xây dựng công trình Cải tạo Sông Đập: theo tài liệu 02/CT-UB vị trí giải tỏa của ông Lê Văn Lũ thuộc một phần thửa đất số 385, loại đất ĐM (đất màu), tờ bản đồ số 8, theo Bản đồ file và Bản đồ giấy không có thể hiện vật kiến trúc trên đất.

#### **VI. Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố**

Dự án đã có Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ cho người dân ngày 28 tháng 3 năm 2024, trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 8 năm 2024) nên việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo phương án đã phê duyệt và quy định của Luật Đất đai năm 2013.

#### **1. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ phần đất diện tích 61,2m<sup>2</sup> theo đơn giá đất ở:**

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 11 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố: “Điều 11. Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất

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:

c) Đối với đất sử dụng ổn định thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại Điểm a, b Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường

*theo chính sách được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 30.000m<sup>2</sup>/hộ. Đối với phần diện tích vượt hạn mức chỉ được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định theo như quy định tại Khoản 2, 3, 4 Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 3 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT và Điều 7 Quy định này.”*

Căn cứ Mục III Chương II và khoản 3 Mục II Chương II của Chính sách số 1498/CS-HĐBT ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Hội đồng bồi thường hỗ trợ, tái định cư dự án quy định “*đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khu vực 1, vị trí 1 trong phạm vi 200m (tiếp giáp đường Lê Ngung), phường Tân Tạo A, quận Bình Tân là 6.833.000 đồng/m<sup>2</sup>”.*

Phần đất của ông Lê Văn Lũ sử dụng bị thu hồi để thực hiện Dự án có diện tích gồm 61,2m<sup>2</sup> đất ĐM (đất màu), thửa số 385, tờ bản đồ số 8 và 28,1m<sup>2</sup> rạch (Tài liệu 02/CT-UB) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù hiện trạng trên đất có nhà nhưng căn nhà này do ông Phạm Văn Chiến xây dựng tạm theo Thông báo số 727/TB-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2014 (sau ngày 01 tháng 7 năm 2004) nên không được tính bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất ở.

Ông Lê Văn Lũ nhận chuyển nhượng của ông Chiến bằng giấy tay vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 (không có công chứng hoặc chứng thực, không thể hiện có mua bán nhà). Vị trí đất tiếp giáp với lề đường Lê Ngung trong phạm vi 200m. Do đó, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân tính hỗ trợ đối với phần đất diện tích 61,2m<sup>2</sup> theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, khu vực I, vị trí 1, đường Lê Ngung với số tiền 6.833.000 đồng/m<sup>2</sup> cho ông Lũ là đúng quy định của Chính sách bồi thường.

Như vậy, ông Lê Văn Lũ khiếu nại yêu cầu bồi thường phần đất diện tích 61,2m<sup>2</sup> theo đơn giá đất ở là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

## **2. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ công trình, vật kiến trúc xây dựng trên đất:**

Căn cứ điểm d Khoản 2 Mục IV Chương III Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 1498/CS-HĐBT ngày 28 tháng 3 năm 2024 quy định: “*Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau: không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép phải tự tháo dỡ hoặc chịu chi phí phá dỡ.*”

Công trình nhà số 3E Lê Ngung, khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân tại phần đất bị thu hồi do ông Phạm Văn Chiến (người chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn Lũ) xây dựng theo Thông báo số 727/TB-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về việc chấp thuận di dời, xây dựng nhà ở tạm sau giải tỏa. Thông báo nêu rõ ông Chiến phải tự tháo dỡ công trình tạm khi Nhà nước thực hiện quy hoạch tiếp theo (kèm Bản cam kết tự tháo dỡ của ông Phạm Văn Chiến ngày 15 tháng 12 năm 2014).

Do đó, ông Lê Văn Lũ khiếu nại yêu cầu bồi thường hỗ trợ công trình, vật kiến trúc xây dựng trên đất cho công trình này 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 (lần đầu) số 739/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân.

**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 Lê Văn Lũ, có hiệu lực pháp luật sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ban hành.

- Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân 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 Hồ Chí Minh), Ủy ban nhân dân quận Bình Tân 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 Lê Văn Lũ không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Chánh Thanh tra Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, ông Lê Văn Lũ và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/NC;
- Thanh tra Thành phố;
- UBND quận Bình Tân (để tổng đạt);
- VPUB: CVP/ PCVP/NC;
- Phòng NCPC, Ban TCD/TP;
- Lưu: VT (NCPC/PTT). 06



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Dương Ngọc Hải**