

Số: /QĐ-UBND Sơn Tây, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Tạ Xuân Lợi,
Địa chỉ: Số 179 Ngô Quyền, phường Sơn Tây
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG SƠN TÂY

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 24/4/2026 của UBND phường Sơn Tây về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch UBND Phường, các Phó chủ tịch UBND Phường và các Ủy viên UBND Phường nhiệm kỳ 2026-2031;

Căn cứ Quyết định số 1089/QĐ-UBND ngày 07/5/2026 của Chủ tịch UBND phường Sơn Tây về việc ủy quyền giải quyết khiếu nại;

Căn cứ Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 30/3/2026 của UBND phường Sơn Tây về việc giao nhiệm vụ xác minh nội dung khiếu nại của ông Tạ Xuân Lợi, địa chỉ số 179 Ngô Quyền, phường Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Xét đơn khiếu nại của ông Tạ Xuân Lợi khiếu nại Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích - Kèm theo Quyết định số 1364/QĐ-UBND ngày 29/12/2025 của UBND phường Sơn Tây về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích;

Theo Báo cáo kết quả xác minh nội dung khiếu nại số 363/BC-KTHTĐT ngày 20 tháng 05 năm 2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị với các nội dung sau đây.

I. Nội dung khiếu nại của công dân.

Ông Tạ Xuân Lợi khiếu nại Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích (*sau đây gọi tắt là Dự án*) - Kèm theo Quyết định số 1364/QĐ-UBND ngày 29/12/2025 của UBND phường Sơn Tây về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích.

Lý do: không đồng ý với phương án bồi thường số tiền 666.130.500 đồng đối với diện tích 39,9m² đất ở tại vị trí 1 đường Đền Và bị Nhà nước thu hồi thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích. Ông Tạ Xuân Lợi đề nghị được bố trí tái định cư để ổn định chỗ ở (hiện tại gia đình ông không có nơi ở nào khác).

Nội dung khiếu nại nêu trên của ông Tạ Xuân Lợi chưa từng được cơ quan có thẩm quyền nào giải quyết.

II. Kết quả xác minh.

1. Căn cứ pháp lý để UBND phường Sơn Tây thực hiện Dự án và áp dụng trong việc ban hành Quyết định phê duyệt phương án giá đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 04 hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đối với trường hợp của ông Tạ Xuân Lợi.

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 6/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 38/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định các nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 5329/QĐ-UBND ngày 28/10/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thị xã Sơn Tây;

Căn cứ Quyết định số 1672/QĐ-SXD ngày 03/7/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích, thị xã Sơn Tây;

Căn cứ Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND phường Sơn Tây về việc ủy quyền cho Phó Chủ tịch UBND phường thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn của Chủ tịch UBND phường trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Bản định vị mốc giới của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội và Bản đồ phục vụ công tác Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án;

Căn cứ Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND thị xã Sơn Tây về việc hủy thông báo thu hồi đất ngày 17/7/2020 và hủy Quyết định thu hồi đất số 749/QĐ-UBND ngày 28/5/2024 của UBND thị xã Sơn Tây đối với ông Tạ Xuân Sinh và bà Nguyễn Thị Hợi (do thay đổi chủ sử dụng đất);

Căn cứ Thông báo thu hồi đất ngày 05/5/2025 của UBND thị xã Sơn Tây để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích;

Căn cứ hồ sơ thẩm định giá đất cụ thể và Văn bản số 1280/HĐTĐGD ngày 29/12/2025 về việc thông báo kết quả cuộc họp ngày 29/12/2025 về thẩm định giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ GPMB khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích;

Căn cứ Báo cáo số 321/BC-KTHTĐT ngày 29/12/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định phương án giá đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 04 hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích;

Căn cứ Biên bản điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đất đai, tài sản gắn liền với đất phục vụ công tác giải phóng mặt bằng dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích, thị xã Sơn Tây của tổ công tác lập ngày 15/12/2023; Giấy xác nhận của UBND phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây (trước sáp nhập) ngày 31/01/2024 về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và về hộ gia đình, cùng số nhận khẩu đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại nơi thu hồi đất nông nghiệp, số nhận khẩu đang ăn ở tại nơi thu hồi đất ở dự án Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích; Căn cứ Báo cáo số 143/BC-TTr ngày

08/11/2024 của Đoàn kiểm tra 226 và Văn bản chỉ đạo số 3000/UBND-TTr ngày 12/11/2024 của UBND thị xã Sơn Tây (trước đây) chỉ đạo phòng Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng, UBND phường Ngô Quyền căn cứ chức năng nhiệm vụ, phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan tham mưu UBND Thị xã quy trình thay đổi đối tượng thu hồi đất từ ông Tạ Xuân Sinh, bà Nguyễn Thị Hợi sang các con ông Sinh, bà Hợi là: ông Tạ Xuân Thắng, ông Tạ Xuân Quỳnh và ông Tạ Xuân Lợi khi thu hồi một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ 07, bản đồ 2003 (là thửa đất số 05, bản đồ GPMB Dự án) và thực hiện bồi thường, hỗ trợ cho công dân theo quy định pháp luật; Căn cứ Công văn số 3819/CNST ngày 23/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh thị xã Sơn Tây về việc cung cấp thông tin theo Công văn số 334/BQLDA ngày 17/12/2025;

Căn cứ Hồ sơ kỹ thuật thửa đất phục vụ công tác giải phóng mặt bằng do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Hà Nội lập, được UBND phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây (trước sáp nhập) xác nhận ngày 18/03/2025 thể hiện diện tích đất của ông Tạ Xuân Lợi bị thu hồi để thực hiện Dự án là thửa đất số 05 thuộc bản đồ giải phóng mặt bằng có diện tích 75,4m² đất trong đó có 39,9m² đất nằm trong ranh giới thu hồi đất thực hiện Dự án.

2. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông Tạ Xuân Lợi.

*** Về hồ sơ quản lý đất đai:**

- Bản đồ địa chính đo năm 2002 - 2003 thể hiện thửa đất ông Tạ Xuân Lợi sử dụng, thu hồi tại Dự án là một phần thửa đất số 05 tờ bản đồ số 07 phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây (trước sáp nhập).

- Hồ sơ quản lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lưu giữ tại UBND phường Sơn Tây thể hiện ông Tạ Xuân Lợi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thửa đất ông Tạ Xuân Lợi sử dụng thể hiện tại Bản định vị mốc giới của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội; Bản đồ phục vụ công tác Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất phục vụ công tác giải phóng mặt bằng là thửa đất số 05 thuộc bản đồ giải phóng mặt bằng có diện tích 75,4m² đất, trong đó có 39,9m² nằm trong ranh giới thu hồi đất thực hiện Dự án.

*** Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông Tạ Xuân Lợi trên cơ sở hồ sơ thu hồi đất và quá trình xác minh cho thấy:**

Căn cứ hồ sơ giải phóng mặt bằng; Xác nhận của UBND phường Ngô Quyền (trước sáp nhập); Báo cáo số 143/BC-TTr ngày 08/11/2024 của Đoàn kiểm tra được Chủ tịch UBND thị xã Sơn Tây ban hành Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 về việc thành lập Đoàn kiểm tra rà soát lại nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và các nội dung khác có liên quan đến Quyết định thu hồi đất của ông Tạ Xuân Sinh và bà Nguyễn Thị Hợi tại số 179 phố Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là Đoàn Kiểm tra 226) và Văn bản chỉ đạo số 3000/UBND-TTr ngày 12/11/2024 của UBND thị xã Sơn Tây (trước đây)

chỉ đạo phòng Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng, UBND phường Ngô Quyền căn cứ chức năng nhiệm vụ, phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan tham mưu UBND thị xã Sơn Tây quy trình thay đổi đối tượng thu hồi đất từ ông Tạ Xuân Sinh, bà Nguyễn Thị Hợi sang các con ông Sinh, bà Hợi là: ông Tạ Xuân Thắng, ông Tạ Xuân Quỳnh và ông Tạ Xuân Lợi khi thu hồi một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ 07, bản đồ 2003 (là thửa đất số 05, bản đồ GPMB Dự án) và các giấy tờ do ông Tạ Xuân Lợi cung cấp trong quá trình giải phóng mặt bằng, thửa đất ông Tạ Xuân Lợi sử dụng và bị thu hồi thực hiện Dự án có nguồn gốc, quá trình sử dụng như sau:

- Theo kết quả xác minh của Đoàn kiểm tra 226:

+ UBND phường Ngô Quyền không lưu giữ được các loại bản đồ trước năm 1979 nên không rõ thửa đất số 2, tờ bản đồ 1 theo Giấy phép làm nhà của gia đình ông Sinh thuộc hệ bản đồ nào, tuy nhiên từ trước đến nay gia đình ông Sinh chỉ có duy nhất thửa đất số 05, tờ bản đồ số 7 (Bản đồ 2003) tại số 179 phố Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

+ Theo “Biên bản họp gia đình để chia đất cho các con” do ông Tạ Xuân Thắng (con trai cả của ông Tạ Xuân Sinh và bà Nguyễn Thị Hợi) cung cấp cho Đoàn Kiểm tra 226 thể hiện: ngày 30/10/1998, ông Sinh bà Hợi cùng 04 người con là ông Tạ Xuân Thắng, ông Tạ Xuân Lợi, ông Tạ Xuân Quỳnh và bà Tạ Thị Lộc đã họp bàn chia đất cho các thành viên trong gia đình, cụ thể: ông Thắng được 3m mặt tiền giáp với đường Cầu Cộg, chiều sâu 20m, tổng 60m² tiếp giáp với nhà ông bà Thành Hát; ông Quỳnh được 3m mặt tiền giáp với đường Cầu Cộg, chiều sâu 20m, tổng 60m² tiếp giáp với nhà ông Thắng; ông Lợi được 3m mặt tiền giáp với đường Cầu Cộg, chiều sâu 20m, tổng 60m² tiếp giáp với nhà ông Quỳnh; ông Sinh bà Hợi và bà Lộc được 9m mặt giáp phía sau nhà ông Thắng ông Quỳnh ông Lợi, tổng diện tích 50m².

+ Bản đồ địa chính 2003 phường Ngô Quyền thể hiện, thửa đất gia đình ông Sinh bà Hợi sử dụng là thửa đất số 05, tờ bản đồ số 7, diện tích 230,2m², trên bản đồ không ghi tên chủ sử dụng đất. Sổ mục kê kèm theo Bản đồ 2003 thể hiện chủ sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 07 là bà Nguyễn Thị Hợi (vợ ông Tạ Xuân Sinh), diện tích 230,2m², loại đất: T (Đất ở), địa chỉ số 179 Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây. Theo xác nhận của UBND phường Ngô Quyền trên cơ sở lấy ý kiến khu dân cư: Phần diện tích tăng thêm 130,2m² (230,2m² - 100m²) giữa diện tích xác định được khi đo đạc bản đồ 2003 và diện tích đất gia đình ông Sinh được UBND thị xã Sơn Tây cấp là do gia đình ông Sinh tự lấn chiếm sử dụng từ năm 1979.

+ Năm 2007, gia đình ông Tạ Xuân Sinh xây dựng căn nhà 03 tầng trên khuôn viên thửa đất. Ngày 25/4/2007, Cán bộ Đội Thanh tra xây dựng số 2 - Sở xây dựng Hà Tây phối hợp với UBND phường Ngô Quyền và đại diện Tổ dân phố 7 tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính số 12/BB-UBND với đối tượng vi

phạm là bà Nguyễn Thị Hợi về hành vi vi phạm các quy định về giấy phép xây dựng. Cụ thể: tại thời điểm kiểm tra gia đình bà Hợi không xuất trình được giấy tờ sử dụng đất, không có giấy phép xây dựng; về thực tế xây dựng: công trình xây có kết cấu tường gạch chịu lực, kích thước rộng: 2,9m, dài 9,4m trên diện tích 27,26m², cao 3m, công trình xây coi nới tầng 2 trên tầng 1 đã có sẵn. Ngày 27/4/2007, UBND phường Ngô Quyền ban hành Quyết định số 37/QĐXP-UBND về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với hộ ông Tạ Xuân Sinh ở số nhà 179 Ngô Quyền xây dựng công trình không có giấy phép, mức xử phạt 200.000 (hai trăm nghìn đồng chẵn). Biên lai thu tiền phạt số 0004464 ngày 02/5/2007 của Kho bạc nhà nước thị xã Sơn Tây thể hiện người nộp tiền là Tạ Xuân Sinh, số tiền nộp là 200.000 đồng nhưng không có chữ ký người nộp phạt.

+ Theo xác nhận của UBND phường Ngô Quyền: Năm 2009, ông Tạ Xuân Sinh có đơn xin cấp GCNQSDĐ gửi UBND phường Ngô Quyền và giải trình việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được hộ lân bang ký. Cùng năm 2009, ông Tạ Xuân Quỳnh và bà Tạ Thị Lộc (con trai và con gái ông Sinh và bà Hợi) có cải tạo, xây dựng công trình nhà ở 02 tầng và công trình phục vụ mục đích sinh hoạt trên chiếm dụng diện tích khoảng 57m² cũ tại vị trí tiếp giáp với căn nhà 03 tầng gia đình ông Thắng xây dựng năm 2007 trong đó có một phần cải tạo trên nền móng công trình nhà cũ. Đến khoảng năm 2012 - 2013, ông Tạ Xuân Lợi có cải tạo, xây dựng công trình nhà ở 03 tầng và công trình phục vụ mục đích sinh hoạt chiếm dụng diện tích khoảng 52m² tại vị trí giáp với căn nhà 02 tầng ông Quỳnh bà Lộc cải tạo, xây dựng năm 2009 trong đó có một phần cải tạo trên nền móng công trình nhà cũ. Các công trình cải tạo, xây dựng này của ông Lợi, ông Quỳnh bà Lộc đều không được cấp phép xây dựng, cũng không có biên bản kiểm tra, không bị xử phạt vi phạm hành chính về việc xây dựng công trình không phép của cơ quan có thẩm quyền và đều được sử dụng ổn định vào mục đích để ở từ thời điểm cải tạo, xây dựng cho đến thời điểm hiện tại.

+ Năm 2020, khi đo đạc bản đồ phục vụ công tác GPMB thực hiện Dự án, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 7 (bản đồ 2003) hộ gia đình ông Tạ Xuân Sinh đang sử dụng được đo đạc, xác định là thửa đất số 05, tờ bản đồ GPMB, diện tích đất 231,5m², trong đó diện tích đất bị thu hồi để thực hiện Dự án là 117,3m². Chênh lệch 1,3m² (231,5m² - 230,2m²) giữa diện tích xác định được khi đo đạc bản đồ GPMB so với diện tích thể hiện tại bản đồ 2003 là sai số trong quá trình đo đạc.

+ Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 7 - bản đồ 2003 (là thửa đất số 05, tờ bản đồ GPMB, diện tích 231,5 m²) ông Sinh bà Hợi cùng các con đang sử dụng tại địa chỉ tại số 179 phố Ngô Quyền bị thu hồi một phần để thực hiện Dự án, thị xã Sơn Tây có nguồn gốc, gồm:

Diện tích 100m² là đất UBND thị xã Sơn Tây cấp cho ông Tạ Xuân Sinh để làm nhà ở. Khi cấp đất UBND thị xã Sơn Tây không cấp sơ họa thể hiện vị trí thửa đất, tuy nhiên theo xác nhận của UBND phường Ngô Quyền, ý kiến khu dân cư và

các thành viên trong gia đình ông Sinh cho thấy phần đất 100m² gia đình ông Sinh được cấp nằm phía ngoài (tính từ đường vào) vì ngôi nhà cũ ông Sinh xây dựng năm 1979 nằm ngang, quay lưng ra mặt đường, cách mặt đường hiện tại khoảng 2m, có giấy phép xây dựng.

Diện tích đất còn lại là do gia đình ông Sinh tự ý lấn để sử dụng, theo ý kiến khu dân cư cho thấy phần đất gia đình ông Sinh lấn nằm phía sau phần đất được cấp (tính từ đường vào).

+ Khi Nhà nước thu hồi một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 7 - bản đồ 2003 (là thửa đất số 05, tờ bản đồ GPMB) gia đình ông Sinh đang sử dụng để thực hiện Dự án, gia đình ông Tạ Xuân Sinh có cung cấp cho UBND phường Ngô Quyền 01 bản phôi tô (có bản chính để đối chiếu) “Biên bản họp gia đình để chia đất cho các con” bản viết tay, viết (lập) ngày 30/10/1998, nội dung thể hiện: ông bà Sinh Hợi có chia cho các con trai (Thắng, Lợi, Quỳnh) mỗi người 60m² đất để ở (mặt đường 3m x chiều sâu 20m), còn 50m² đất phía sau chia cho ông Sinh bà Hợi và con gái là bà Tạ Thị Lộc. Ông Sinh, bà Hợi, ông Thắng, ông Lợi, ông Quỳnh cam kết nội dung và chữ ký các thành viên trong “Biên bản họp gia đình để chia đất cho các con” là đúng, ngày viết (lập) Biên bản là ngày 30/10/1998. Mặc dù, bản viết tay “Biên bản họp gia đình để chia đất cho các con” nêu trên không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, không có người ngoài làm chứng, song theo xác nhận của UBND phường Ngô Quyền, ý kiến của lãnh đạo Tổ dân phố 7, của các thành viên trong gia đình ông Sinh và các ông bà cao tuổi sinh sống trước hoặc cùng thời điểm gia đình ông Sinh ở tại số 179 phố Ngô Quyền, biết rõ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của gia đình ông Sinh cho thấy: Sau khi ông Thắng xây dựng gia đình, ông Sinh bà Hợi đã cho các con đất để xây nhà ở riêng, ngôi nhà 03 tầng ông bà Sinh Hợi và gia đình ông Thắng hiện đang ở là do ông Thắng xây dựng và sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay, ngôi nhà 02 tầng tiếp giáp với ngôi nhà ông Thắng là do ông Quỳnh và bà Lộc xây dựng, cải tạo từ năm 2009 sử dụng để ở cho đến thời điểm hiện tại; ngôi nhà 03 tầng có một bên tiếp giáp với ngôi nhà ông Quỳnh đang sử dụng, một bên tiếp giáp nhà ông Đông là do ông Lợi cải tạo, xây dựng để ở từ năm 2012 đến nay; đồng thời qua kiểm tra hiện trạng nhận thấy trên thửa đất số 05, tờ bản đồ số 7 - bản đồ 2003 (là thửa đất số 05, tờ bản đồ GPMB) có 03 ngôi nhà (từ 02 đến 03 tầng) được xây dựng riêng biệt, có đầy đủ các phòng để ở và công trình phục vụ sinh hoạt như bếp, nhà tắm ..., mặt tiền mỗi ngôi nhà khoảng 3m, chạy dọc vào phía trong thửa đất cơ bản phù hợp với nội dung tại Biên bản họp gia đình lập ngày 30/10/1998 do gia đình ông Sinh cung cấp. Như vậy, việc ông Thắng, ông Lợi, ông Quỳnh được ông Sinh bà Hợi cho đất và tự xây nhà ở riêng trên một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 7 (bản đồ 2003) từ trước thời điểm năm 2014 là đúng thực tế sử dụng.

Mặt khác, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất (điều chỉnh), xác nhận của UBND phường Ngô Quyền, ý kiến khu dân cư cho thấy: Trong tổng số diện tích 117,3m²

đất gia đình ông Sinh bị thu hồi để thực hiện Dự án có 100m² đất ông Sinh được UBND Thị xã cấp đất năm 1979 (là đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai 2013), phần diện tích đất này nằm trong phần diện tích ông Sinh đã chia cho các con để làm nhà ở, các con ông Sinh đã cải tạo, xây dựng công trình nhà ở và sử dụng ổn định từ trước năm 2014 đến nay.

- Trên cơ sở hồ sơ và các nội dung nêu trên cho thấy nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 05 tờ bản đồ địa chính số 07 phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây (trước sáp nhập) của các chủ sử dụng đất là ông Tạ Xuân Sinh cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hợi và các con ruột của ông Sinh bà Hợi là Tạ Xuân Thắng, Tạ Xuân Quỳnh, Tạ Xuân Lợi:

+ Ông Tạ Xuân Sinh được UBND thị xã Sơn Tây cấp đất để làm nhà ở tại phố Ngô Quyền thuộc tiểu khu Ngô Quyền với diện tích 100m² theo Quyết định số 65 QĐ/UB ngày 30/3/1979 (không có sơ họa vị trí thửa đất kèm theo Quyết định cấp đất).

+ Ngày 12/4/1979, ông Tạ Xuân Sinh được phòng Quản lý Nhà đất thị xã Sơn Tây cấp Giấy phép làm nhà số 447 GP/NĐ (gia đình ông Tạ Xuân Sinh chỉ cung cấp được bản phôi tô, không còn lưu giữ bản vẽ mặt bằng và bản chính kèm theo Giấy phép làm nhà được cấp) với nội dung: ông Sinh được phép xây dựng 3 gian nhà trên thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, cấp theo Quyết định số 65 ngày 30/3/1979, diện tích được cấp phép 36m², kết cấu loại nhà: tường gạch, móng bê tông, mái lợp ngói.

+ Năm 1998, ông Sinh bà Hợi cùng 04 người con là ông Tạ Xuân Thắng, ông Tạ Xuân Lợi, ông Tạ Xuân Quỳnh và bà Tạ Thị Lộc đã họp bàn chia đất cho các thành viên trong gia đình, cụ thể: ông Thắng được 3m mặt tiền giáp với đường Cầu Cọng, chiều sâu 20m, tổng 60m² tiếp giáp với nhà ông bà Thành Hại; ông Quỳnh được 3m mặt tiền giáp với đường Cầu Cọng, chiều sâu 20m, tổng 60m² tiếp giáp với nhà ông Thắng; ông Lợi được 3m mặt tiền giáp với đường Cầu Cọng, chiều sâu 20m, tổng 60m² tiếp giáp với nhà ông Quỳnh; ông Sinh bà Hợi và bà Lộc được 9m mặt giáp phía sau nhà ông Thắng ông Quỳnh ông Lợi, tổng diện tích 50m².

+ Năm 2003, đo đạc Bản đồ địa chính phường Ngô Quyền thể hiện, thửa đất gia đình ông Sinh bà Hợi sử dụng là thửa đất số 05, tờ bản đồ số 7, diện tích 230,2m², trên bản đồ không ghi tên chủ sử dụng đất. Sổ mục kê kèm theo Bản đồ 2003 thể hiện chủ sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 07 là bà Nguyễn Thị Hợi (vợ ông Tạ Xuân Sinh), diện tích 230,2m², loại đất: T (Đất ở), địa chỉ số 179 Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây.

+ Năm 2020, khi đo đạc bản đồ phục vụ công tác GPMB thực hiện Dự án, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 7 (bản đồ 2003) hộ gia đình ông Tạ Xuân Sinh đang sử dụng được đo đạc, xác định là thửa đất số 05, tờ bản đồ GPMB, diện tích đất 231,5m², trong đó diện tích đất bị thu hồi để thực hiện Dự án là 117,3m². Chênh

lệch $1,3\text{m}^2$ ($231,5\text{m}^2 - 230,2\text{m}^2$) giữa diện tích xác định được khi đo đạc bản đồ GPMB so với diện tích thể hiện tại bản đồ 2003 (*việc chênh lệch $1,3\text{m}^2$ khi đo đạc thửa đất phù hợp quy định về sai số đo đạc*).

+ Theo kết quả đo đạc lại Bản đồ giải phóng mặt bằng dự án được UBND thị xã Sơn Tây xác nhận ngày 20/3/2025, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 7 - bản đồ 2003 được đo vẽ tách thành 03 thửa riêng biệt trong đó có thửa đất số 05 thuộc bản đồ giải phóng mặt bằng có diện tích $75,4\text{m}^2$ đất trong đó có $39,9\text{m}^2$ đất nằm trong ranh giới thu hồi đất thực hiện Dự án, chủ sử dụng Tạ Xuân Lợi.

3. Việc ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Ngày 28/9/2019, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 5954/QĐ-UBND về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội. Địa điểm thực hiện dự án: phường Trung Hưng, Ngô Quyền, Phú Thịnh, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội

- Sau khi UBND thị xã Sơn Tây triển khai các bước, trình tự thực hiện công tác Giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án. Quá trình thu thập hồ sơ, tài liệu các thửa đất thu hồi đất, ông Tạ Xuân Sinh có cung cấp cho UBND phường Ngô Quyền 01 bản phô tô công chứng Quyết định số 65 QĐ/UB ngày 30/3/1979 của UBND thị xã Sơn Tây và 01 bản phô tô “Biên bản họp gia đình để chia đất cho các con” lập ngày 30/10/1998 (có bản chính đối chiếu) và các giấy tờ liên quan.

- Ngày 20/9/2023, Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Hà Nội lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất (điều chỉnh) phục vụ công tác giải phóng mặt bằng đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ GPMB, chủ sử dụng đất là hộ ông Tạ Xuân Sinh và bà Nguyễn Thị Hợi. Theo đó: Tổng diện tích đất sử dụng thực tế là $231,5\text{m}^2$, trong đó: Diện tích trong chỉ giới GPMB là $117,3\text{m}^2$ (gồm 100m^2 đất được giao theo Quyết định năm 1979 và $17,3\text{m}^2$ nằm ngoài Quyết định giao đất năm 1979); Diện tích ngoài chỉ giới GPMB là $114,2\text{m}^2$. Hồ sơ kỹ thuật có chữ ký xác nhận của đại diện chủ sử dụng đất, được UBND phường Ngô Quyền xác nhận ngày 04/12/2023.

- Ngày 15/12/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã (sau nay là Ban QLDA ĐTXD Thị xã, nay là Ban QLDA đầu tư – hạ tầng phường Sơn Tây) phối hợp với UBND phường Ngô Quyền và Tổ công tác BT,HT&TĐC Dự án tổ chức điều tra, khảo sát, kiểm đếm tài sản nằm trong chỉ giới GPMB Dự án của hộ gia đình ông Tạ Xuân Sinh bà Nguyễn Thị Hợi đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ GPMB tại địa chỉ số 179 phố Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây.

- Ngày 31/01/2024, UBND phường Ngô Quyền lập Giấy xác nhận về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và về hộ gia đình, cùng số nhân khẩu đang ăn ở tại thửa đất số 05, tờ bản đồ GPMB, cụ thể:

+ *Họ và tên người sử dụng đất, tài sản trên đất là ông Tạ Xuân Sinh và bà Nguyễn Thị Hợi;*

+ Diện tích thu hồi trong chỉ giới GPMB: 117,3m²; trong đó: Diện tích 100m² là đất ở có nguồn gốc được UBND thị xã Sơn Tây cấp ngày 30/3/1979 theo Quyết định số 65/QĐ/UB; Diện tích 17,3m² là diện tích đất không có trong Quyết định cấp đất năm 1979 có nguồn gốc là đất ở do hộ gia đình lấn chiếm từ năm 1979.

- Ngày 28/5/2024, UBND thị xã Sơn Tây ban hành Quyết định số 749/QĐ UBND về việc thu hồi 117,3m² của ông Tạ Xuân Sinh và bà Nguyễn Thị Hợi đang sử dụng tại địa bàn phường Ngô Quyền để thực hiện Dự án với nội dung:

+ Họ tên chủ sử dụng đất và sở hữu tài sản: Ông Tạ Xuân Sinh và bà Nguyễn Thị Hợi.

+ Phần bồi thường về đất: Đất ở vị trí 1 đường Đền Và, đã được UBND thị xã Sơn Tây giao đất theo Quyết định 65/QĐ-UB ngày 30/3/1979 chưa được cấp GCNQSD đất, khối lượng 100,0m²;

+ Đất có nhà ở vị trí 1 đường Đền Và, chưa được cấp GCNQSD đất sử dụng vào mục đích để ở sử dụng ổn định từ tháng 4/1979 đến nay: 17,3m².

- Ngày 28/5/2024, UBND thị xã Sơn Tây ban hành Quyết định số 754/QĐ UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB đợt 8 và điều chỉnh phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ GPMB đợt 4, đợt 5 dự án Đầu tư xây dựng Cầu Cộng bắc qua Sông Tích, kèm theo Phương án chi tiết số 01 bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án. Theo phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ GPMB thể hiện:

Tổng diện tích đất bị thu hồi: 117,3m² (thửa đất số 05 – Bản đồ GPMB địa bàn phường Ngô Quyền); trong đó:

+ Đất ở vị trí 1 đường Đền Và được UBND thị xã Sơn Tây giao theo Quyết định số 65/QĐ/UB ngày 30/3/1979 chưa được cấp GCNQSD đất: 100,0m²; Đơn giá: 5.828.900 đồng/m².

+ Đất ở vị trí 1 đường Đền Và chưa được cấp GCNQSD đất, sử dụng vào mục đích để ở sử dụng ổn định từ tháng 4/1979 đến nay: 17,3m²; Đơn giá 5.828.900 đồng/m².

- Ngày 16/10/2024, Chủ tịch UBND thị xã Sơn Tây ban hành Quyết định số 226/QĐ-UBND về việc thành lập Đoàn kiểm tra rà soát lại nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và các nội dung khác có liên quan đến Quyết định thu hồi đất của ông Tạ Xuân Sinh và bà Nguyễn Thị Hợi tại số 179 phố Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là Đoàn Kiểm tra 226);

- Sau quá trình rà soát, thu thập hồ sơ, tài liệu, kiểm tra, làm việc và xác minh với các tổ chức, cá nhân liên quan, Đoàn Kiểm tra 266 đã ban hành Báo cáo số 143/BC-TTr ngày 08/11/2024 về Kết quả kiểm tra rà soát nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và các nội dung khác có liên quan đến Quyết định thu hồi đất của ông Tạ Xuân Sinh và bà Nguyễn Thị Hợi tại số 179 phố Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

- Ngày 12/11/2024, UBND thị xã Sơn Tây ban hành Văn bản số 3000/UBND-TTr về việc thực hiện sau kiểm tra rà soát nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông Tạ Xuân Sinh, phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây, trong đó có nội dung chỉ đạo: Trên cơ sở kết quả kiểm tra của Đoàn Kiểm tra 226, căn cứ chức năng nhiệm vụ, phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan tham mưu UBND Thị xã quy trình thay đổi đối tượng thu hồi đất từ ông Tạ Xuân Sinh, bà Nguyễn Thị Hợi thành các con ông Sinh bà Hợi là ông Tạ Xuân Thắng, ông Tạ Xuân Lợi, ông Tạ Xuân Lợi khi thu hồi một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 7 - bản đồ 2003 (là thửa đất số 05, tờ bản đồ GPMB Dự án) gia đình ông Sinh đang sử dụng tại số 179 phố Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây để thực hiện Dự án và thực hiện bồi thường, hỗ trợ cho công dân theo quy định pháp luật.

- Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND Thị xã, Bản đồ giải phóng mặt bằng Dự án đã được đo đạc, điều chỉnh, đối với ông Tạ Xuân Lợi diện tích đất sử dụng và thu hồi đã được đo đạc thể hiện tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất phục vụ công tác giải phóng mặt bằng do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Hà Nội lập, được UBND phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây (trước sáp nhập) xác nhận ngày 18/03/2025 đối với thửa đất số 05 Bản đồ Giải phóng mặt bằng có diện tích 75,4m² đất trong đó có 39,9m² đất nằm trong ranh giới thu hồi đất thực hiện Dự án, chủ sử dụng Tạ Xuân Lợi đã ký hồ sơ kỹ thuật thửa đất.

- Trên cơ sở tham mưu của cơ quan chuyên môn, UBND thị xã Sơn Tây đã ban hành Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 về việc hủy thông báo thu hồi đất ngày 17/7/2020 và hủy Quyết định thu hồi đất số 749/QĐ-UBND ngày 28/5/2024 của UBND thị xã Sơn Tây đối với ông Tạ Xuân Sinh và bà Nguyễn Thị Hợi (do thay đổi chủ sử dụng đất);

- Ngày 05/5/2025, UBND thị xã Sơn Tây ban hành Thông báo thu hồi đất thực hiện Dự án trong đó có trường hợp hộ ông Tạ Xuân Lợi - Ông Tạ Xuân Lợi đã nhận Thông báo thu hồi đất;

- Ngày 08/5/2025, đại diện Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Sơn Tây phối hợp với UBND phường Ngô Quyền và Tổ công tác BT,HT&TĐC Dự án tổ chức điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đất đai, tài sản gắn liền với đất phục vụ công tác giải phóng mặt bằng Dự án, chủ sử dụng đất ông Tạ Xuân Lợi tham gia và ký biên bản.

- Sau khi thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp từ ngày 01/07/2025, UBND phường Sơn Tây, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng và Tổ dân phố 7 phường Sơn Tây (sau sáp nhập) tiếp tục thực hiện công tác thu hồi đất đối với thửa đất số 14 Bản đồ Giải phóng mặt bằng có diện tích 75,4m² đất trong đó có 39,9m² đất nằm trong ranh giới thu hồi đất thực hiện Dự án, chủ sử dụng Tạ Xuân Lợi.

- Trên cơ sở hồ sơ chuyển tiếp từ UBND thị xã Sơn Tây, UBND phường Sơn Tây và các cơ quan chuyên môn đã triển khai thực hiện xác định giá đất cụ thể

đối với diện tích đất ở thu hồi của ông Tạ Xuân Lợi.

- Sau khi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Sơn Tây thẩm định phương án và Chứng thư định giá đất của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn – Trường Đại học Lâm Nghiệp phát hành số 01/2025/CT-ĐGD-ST-HN ngày 20/10/2025 xác định giá đất cụ thể các thửa đất ở cần định giá thực hiện Dự án trong đó có thửa đất số 05 Bản đồ Giải phóng mặt bằng có diện tích 75,4m² đất trong đó có 39,9m² đất nằm trong ranh giới thu hồi đất thực hiện Dự án và UBND phường Sơn Tây thông qua phương án, vị trí giao đất tái định cư cho 03 hộ thực hiện Dự án (Biên bản ngày 21/11/2025) và hồ sơ giải phóng mặt bằng chuyển tiếp từ UBND thị xã Sơn Tây (trước sáp nhập), Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng phường Sơn Tây đã xây dựng dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án, trong đó Phương án chi tiết bồi thường hỗ trợ tái định cư số 03, chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Ông Tạ Xuân Lợi và bà Nguyễn Thị Hồng, có nội dung thể hiện:

+ Đất ở vị trí 1 đường Đền Và, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Áp dụng đơn giá theo chứng thư định giá đất ngày 20/10/2025): 39,9m²; đơn giá: 16.695.000 đồng/m²;

Tổng kinh phí BT, HT GPMB: 666.130.500 đồng

+ Phương án bố trí tái định cư: 01 ô đất được giao; Ký hiệu ô đất: TĐC-DV 04; Diện tích đất được giao TĐC (dự kiến): 67,3m²; Tiền sử dụng đất phải nộp (theo QĐ số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND Thành phố) – Áp dụng VT 2 Khu đô thị HUD; đơn giá: 23.168.000 đồng/m²;

Tiền sử dụng đất phải nộp: 1.559.206.400 đồng

+ Số tiền hộ gia đình phải nộp thêm sau khi trừ tiền bồi thường, hỗ trợ: 918.118.400 đồng.

- Ngày 22/11/2025, Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng ban hành Thông báo số 110/TB-BQLDA về việc niêm yết công khai công khai và giao dự thảo phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 03 hộ gia đình, cá nhân thuộc Dự án trong đó có trường hợp ông Tạ Xuân Lợi.

Thời gian niêm yết công khai dự thảo phương án từ ngày 22/11/2025 đến hết ngày 21/12/2025. Địa điểm niêm yết công khai: Tại trụ sở UBND phường Sơn Tây và Nhà văn hóa TDP 7, phường Sơn Tây. Tại hội nghị tổ chức niêm yết công khai dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB, ông Tạ Xuân Lợi đã tham dự, nhận Dự thảo.

- Trong thời gian công khai Dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất thửa số 05 Bản đồ Giải phóng mặt bằng có diện tích 75,4m² đất trong đó có 39,9m² đất nằm trong ranh giới thu hồi đất thực hiện Dự án, Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng ban hành Văn bản số 334/BQLDA ngày 17/12/2025 về việc cung cấp thông tin liên quan đến đất ở khác trên địa bàn của 03 hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua

Sông Tích để xác định hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường Sơn Tây (nơi có đất thu hồi) thì được bồi thường bằng giao đất ở, bán nhà ở tái định cư.

Ngày 23/12/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh thị xã Sơn Tây ban hành Văn bản số 3819/CNST về việc cung cấp thông tin theo công văn số 334/BQLDA ngày 17/12/2025 cung cấp thông tin về việc bà Nguyễn Thị Hồng, vợ ông Tạ Xuân Lợi có đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất ở khác trên địa bàn phường Sơn Tây.

- Ngày 24/12/2025, Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng phối hợp với phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tổ dân phố 7 phường Sơn Tây tổ chức Hội nghị kết thúc công khai Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án và đối thoại với người có đất thu hồi.

Đối với Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trường hợp ông Tạ Xuân Lợi, do trong thời gian niêm yết công khai dự thảo Phương án, Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng đã xác minh thông tin vợ ông Tạ Xuân Lợi là bà Nguyễn Thị Hồng có thửa đất ở khác trên địa bàn phường Sơn Tây – địa điểm thu hồi đất mặc dù quá trình làm việc, xác minh (trước sáp nhập) cho thấy gia đình ông Tạ Xuân Lợi không có chỗ ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây – địa điểm thu hồi đất. Ông Tạ Xuân Lợi có ý kiến cho rằng thửa đất ở khác trên địa bàn phường Sơn Tây là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Hồng và việc Nhà nước thu hồi đất thì quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông Tạ Xuân Lợi được bố mẹ tặng cho. Ông Tạ Xuân Lợi đề nghị được tái định cư theo quy định và không có ý kiến đối với các nội dung khác của Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Tại buổi kết thúc công khai và đối thoại với các hộ gia đình có ý kiến (*biên bản ngày 24/12/2025*) đại diện Ban QLDA đầu tư - hạ tầng đã căn cứ quy định pháp luật trả lời ý kiến của các hộ gia đình, tiếp thu ý kiến của các thành phần dự hội nghị để hoàn thiện lại Dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã công khai để chuyển hồ sơ về phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định trình UBND phường Sơn Tây phê duyệt.

- Ngày 27/12/2025, Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng có văn bản số 352/BQLDA về việc đề nghị thẩm định phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 04 hộ có đất bị thu hồi thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích, trong đó có trường hợp hộ ông Tạ Xuân Lợi, nội dung thể hiện:

+ Đất ở vị trí 1 đường Đền Và, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Áp dụng đơn giá theo chứng thư định giá đất ngày 20/10/2025): 39,9m²; đơn giá: 16.695.000 đồng/m²;

Tổng kinh phí BT, HT GPMB: 666.130.500 đồng.

- Sau khi tham mưu, thực hiện các bước thẩm tra, thẩm định về giá đất và Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã công khai, phòng Kinh tế, Hạ tầng và

Đô thị có tờ trình số 1118/TTr- KTHTĐT ngày 29/12/2025, về việc đề nghị phê duyệt phương án giá đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 04 hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích.

Ngày 29/12/2025, UBND phường Sơn Tây ban hành Quyết định số 1364/QĐ-UBND Về việc phê duyệt phương án giá đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 04 hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích trong đó có Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 03 đối với chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Ông Tạ Xuân Lợi và bà Nguyễn Thị Hồng, nội dung phê duyệt:

I. Phần bồi thường:

Đất ở vị trí 1 đường Đền Và, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 39,9m²; đơn giá: 16.695.000 đồng; tỷ lệ bồi thường, hỗ trợ: 100%; thành tiền: 666.130.500 đồng.

II. Tổng kinh phí BT, HT GPMB: 666.130.500 đồng.

III. Kết quả đối thoại.

Tại buổi đối thoại được tổ chức ngày 22/05/2026, ông Tạ Xuân Lợi không đồng ý với kết quả xác minh nội dung khiếu nại của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, không cung cấp bổ sung thông tin, tài liệu, chứng cứ liên quan đến nội dung khiếu nại.

IV. Kết luận nội dung khiếu nại.

* Qua kiểm tra hồ sơ, xác minh, làm việc với Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng, ông Tạ Xuân Lợi cho thấy:

- Căn cứ Báo cáo số 143/BC-TTr ngày 08/11/2024 của Đoàn kiểm tra 226 và Văn bản chỉ đạo số 3000/UBND-TTr ngày 12/11/2024 của UBND thị xã Sơn Tây (trước đây) liên quan đến việc thu hồi đất từ ông Tạ Xuân Sinh, bà Nguyễn Thị Hợi sang các con ông Sinh, bà Hợi là: ông Tạ Xuân Thắng, ông Tạ Xuân Lợi và ông Tạ Xuân Lợi khi thu hồi một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ 07 bản đồ 2003 cho thấy:

Nhà nước thu hồi đất là quyền sử dụng đất riêng của ông Tạ Xuân Lợi do được bố mẹ tặng cho, trên địa bàn phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây (trước sáp nhập) ông Tạ Xuân Lợi và vợ là bà Nguyễn Thị Hồng không có nhà ở, đất ở nào khác trên địa bàn phường Ngô Quyền, đủ điều kiện bồi thường về đất ở, phải di chuyển chỗ ở nên đủ điều kiện bố trí tái định cư ổn định chỗ ở theo quy định.

Tuy nhiên, sau khi thực hiện Chính quyền địa phương 2 cấp, phường Sơn Tây được thành lập trên cơ sở sáp nhập địa giới hành chính của phường Ngô Quyền, phường Viên Sơn, phường Phú Thịnh, xã Đường Lâm, một phần của phường Trung Hưng, phường Sơn Lộc và xã Thanh Mỹ. Theo đó, sau khi thực

hiện Chính quyền địa phương 2 cấp, gia đình ông Tạ Xuân Lợi ngoài thửa đất Nhà nước thu hồi còn một thửa đất ở khác trên địa bàn phường Sơn Tây, cụ thể:

Bà Nguyễn Thị Hồng (vợ ông Tạ Xuân Lợi), có thửa đất đã được cấp GCNQSD đất ngày 17/4/2025 (diện tích 70,0m² đất ở) tại Tổ dân phố 9, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây nay là phường Sơn Tây; thửa đất có nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng QSD đất năm 2017, đến này 04/4/2025 ông Tạ Xuân Lợi làm văn bản thỏa thuận tài sản chung vợ chồng tại Văn phòng công chứng đồng ý cho tặng 1/2 quyền sử dụng đất cho bà Hồng và thửa đất được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồng.

- Tại thời điểm UBND phường Sơn Tây phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xét điều kiện tái định cư theo quy định:

+ Khoản 1, Khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai năm 2024:

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì lợi ích chung, sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với người có đất thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

+ Khoản 4, Khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024:

4. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại địa điểm khác phù hợp.

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu.

10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương quy định chi tiết về suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 8 Điều này; quyết định việc hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu theo quy định tại khoản 4 Điều này.

+ Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội quy định nguyên tắc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố:

1. Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi trên địa bàn Thành phố cơ bản được thực hiện bằng tiền.

2. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố đủ điều kiện được bồi thường khi Nhà nước thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng giao đất ở, bán nhà ở tái định cư theo quy định tại Điều 19 của Quy định này hoặc bằng tiền theo khoản 1 Điều này và Điều 21 của Quy định này.

+ Khoản 1, Khoản 2 Điều 19 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội được sửa đổi bổ sung tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định 38/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội có hiệu lực từ ngày 01/07/2025:

1. Đối với các phường: Thực hiện bồi thường bằng bán căn hộ chung cư tái định cư. Trường hợp có nhu cầu bồi thường bằng đất mà quỹ đất tái định cư trên địa bàn phường đảm bảo quy mô, diện tích tái định cư cho dự án thì Ủy ban nhân dân phường thực hiện bồi thường bằng giao đất ở tái định cư theo quy định; trường hợp quỹ đất tái định cư trên địa bàn phường không đảm bảo đủ diện tích bồi thường mà có nhu cầu tái định cư trên địa bàn các xã khác thì Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét từng dự án cụ thể. **Việc bồi thường bằng giao đất tái định cư thực hiện theo khoản 2 Điều này.**

2. Đối với các xã thì thực hiện bồi thường bằng giao đất ở tái định cư. Diện tích đất ở được bồi thường bằng diện tích đất ở bị thu hồi nhưng không nhỏ hơn suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều 20 của Quy định này và không vượt quá hạn mức giao đất ở mới tối đa tại địa phương, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Mặt khác, về quan hệ hôn nhân, gia đình và tài sản riêng của vợ chồng: theo khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024, “hộ gia đình sử dụng đất” là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển

quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành. Theo Điều 19 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, vợ chồng có nghĩa vụ thương yêu, tôn trọng, quan tâm, chăm sóc, giúp đỡ nhau, cùng nhau chia sẻ, thực hiện các công việc trong gia đình và có nghĩa vụ sống chung với nhau, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc có lý do chính đáng khác. Theo Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn, tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân và tài sản khác theo quy định của pháp luật thuộc sở hữu riêng của vợ, chồng; Điều 44 Luật này quy định vợ, chồng có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản riêng của mình.

Như vậy, căn cứ hồ sơ tài liệu thu thập được trong quá trình xác minh, đối chiếu các quy định pháp luật nêu trên khẳng định:

Việc, ông Tạ Xuân Lợi xác định thửa đất bị thu hồi là tài sản riêng của ông và thửa đất tại TDP 9 phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây nay là phường Sơn Tây là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Hồng không làm thay đổi bản chất quan hệ hôn nhân, gia đình giữa ông Lợi và bà Hồng, cũng không làm phát sinh căn cứ để tách riêng điều kiện tái định cư của ông Lợi ra khỏi tình trạng nhà ở, đất ở của vợ chồng/hộ gia đình khi xét điều kiện “không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi”. Điều kiện để được bồi thường bằng giao đất ở, bán nhà ở tái định cư theo Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội là hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa và ***không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi.***

Đối chiếu với hồ sơ xác minh, bà Nguyễn Thị Hồng là vợ ông Tạ Xuân Lợi, có đăng ký kết hôn với ông Lợi năm 2001; bà Hồng có thửa đất ở khác đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2025, diện tích 70,0m² đất ở tại TDP 9 phường Trung Hưng nay là phường Sơn Tây; nội dung này đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh thị xã Sơn Tây cung cấp tại Văn bản số 3819/CNST ngày 23/12/2025 và đã được Tổ xác minh thể hiện trong báo cáo.

Do đó, mặc dù thửa đất tại phường Trung Hưng (trước sáp nhập) được xác định là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Hồng theo cam kết tài sản riêng giữa vợ chồng, nhưng đây vẫn là ***đất ở khác của vợ ông Tạ Xuân Lợi trên địa bàn phường Sơn Tây – nơi có đất thu hồi tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.*** Vì vậy, hộ gia đình ông Tạ Xuân Lợi tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất, UBND phường Sơn Tây phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đáp ứng được yêu cầu ***Nhà nước thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương*** không đáp ứng điều kiện “***không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường nơi có đất thu hồi***” để được bồi thường

bằng giao đất ở hoặc bán nhà ở tái định cư theo quy định của UBND thành phố Hà Nội.

* Từ các nội dung đã nêu trên, nội dung khiếu nại của ông Tạ Xuân Lợi là không có cơ sở. *Nội dung khiếu nại sai toàn bộ.*

Việc, UBND Thị xã Sơn Tây ban hành Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 29/12/2025 về việc phê duyệt phương án giá đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 04 hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích trong đó có Phương án chi tiết số 3 đối với ông Tạ Xuân Lợi và bà Nguyễn Thị Hồng không phê duyệt giao đất tái định cư là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bác nội dung khiếu nại của ông Tạ Xuân Lợi đối với nội dung:

Ông Tạ Xuân Lợi khiếu nại Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích (*sau đây gọi tắt là Dự án*) - Kèm theo Quyết định số 1364/QĐ-UBND ngày 29/12/2025 của UBND phường Sơn Tây về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích. Lý do: không đồng ý với phương án bồi thường số tiền 666.130.500 đồng đối với diện tích 39,9m² đất ở tại vị trí 1 đường Đền Và bị Nhà nước thu hồi thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng công trình Cầu Cộng bắc qua Sông Tích. Ông Tạ Xuân Lợi đề nghị được bố trí tái định cư để ổn định chỗ ở (hiện tại gia đình ông không có nơi ở nào khác).

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại, ông Tạ Xuân Lợi có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Ông Tạ Xuân Lợi và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thanh tra TP. Hà Nội; (*để b/c*)
- Thường trực Đảng ủy Sơn Tây;
- CT, các PCT UBND Phường;
- Trang thông tin điện tử UBND Phường; (*để công khai*);
- Ông Tạ Xuân Lợi, địa chỉ: Số 179 Ngô Quyền, Sơn Tây, Hà Nội;
- Lưu: VT, KTHTĐT, HS (Thiện 05b)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Khuất Quang Hạnh