

Số: 3686/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 7 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Quốc Thanh

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 số 02/2011/QH13 ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của 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;

Căn cứ Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy trình giải quyết khiếu nại tại thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đơn khiếu nại của ông Nguyễn Quốc Thanh, ngụ tại số 36/4/51 Huỳnh Văn Nghệ, phường 15, quận Tân Bình.

I. Nội dung khiếu nại:

Ông Nguyễn Quốc Thanh khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 8506/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng bệnh viện Chấn thương chỉnh hình và bệnh viện Mắt kỹ thuật cao tại khu 6A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh:

Căn cứ Phương án số 103/PA-HĐBT ngày 29 tháng 4 năm 2014 của Hội đồng Bồi thường Dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình và Bệnh viện Mắt kỹ thuật cao trên địa bàn huyện Bình Chánh (đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh phê duyệt tại Quyết định số 6773/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2014) và Phiếu Chiết tính số 28/PCT-BBT ngày 12 tháng 6 năm 2014, ngày 24 tháng 6 năm 2014 Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 6025/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất đai với ông Nguyễn Quốc Thanh, như sau:

- Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí không mặt tiền đường:

$51,4 \text{ m}^2 \times 200.000 \text{ đồng/m}^2 = 10.280.000 \text{ đồng.}$

- Bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc: Do thời điểm xây dựng năm 2005 nên không xét bồi thường, hỗ trợ.

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ đối với ông Nguyễn Quốc Thanh là: 10.280.000 đồng (Mười triệu, hai trăm tám mươi ngàn đồng).

Không đồng ý Quyết định số 6025/QĐ-UBND, ông Thanh gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh: Yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần diện tích 51,4 m² theo đơn giá đất ở.

Ngày 13 tháng 10 năm 2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 8506/QĐ-UBND, với nội dung:

- Công nhận một phần nội dung Quyết định số 6025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đối với nội dung: không bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc.

- Bác nội dung ông Nguyễn Quốc Thanh khiếu nại: Yêu cầu bồi thường phần đất diện tích 51,4 m² bị ảnh hưởng theo đơn giá đất ở.

- Giao Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện tham mưu Ủy ban nhân dân huyện tính bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích 49,6 m² thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 79, Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003 theo đơn giá đất nông nghiệp có vị trí thuộc khu dân cư và phần diện tích 1,8 m² thuộc một phần thửa 18, tờ bản đồ số 79, Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003 theo đơn giá đất nông nghiệp có vị trí tiếp giáp ranh giới khu dân cư:

Ngày 18 tháng 03 năm 2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 1717/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ bổ sung với nội dung: Bồi thường, hỗ trợ phần diện tích 49,6 m² theo đơn giá đất nông nghiệp trong khu dân cư nông thôn vị trí không mặt tiền đường và phần diện tích 1,8 m² theo đơn giá đất nông nghiệp hàng năm tiếp giáp khu dân cư nông thôn vị trí không mặt tiền đường (kèm Phiếu chiết tính 72/PCT-BBT ngày 08 tháng 3 năm 2016), cụ thể:

+ Đất nông nghiệp trong khu dân cư nông thôn vị trí không mặt tiền đường:
 $49,6 \text{ m}^2 \times 3.195.932 \text{ đồng/m}^2 = 158.518.227 \text{ đồng};$

+ Đất nông nghiệp hàng năm tiếp giáp khu dân cư nông thôn vị trí không mặt tiền đường:

$1,8 \text{ m}^2 \times 3.091.932 \text{ đồng/m}^2 = 5.565.478 \text{ đồng}.$

+ Khấu trừ khoản 02, phần II của Phiếu chiết tính số 28/PCT-BBT ngày 12 tháng 6 năm 2014: -10.280.000 đồng.

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ: 153.803.705 đồng.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại số 8506/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, ông Thanh gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

Phần đất của ông Nguyễn Quốc Thanh đang sử dụng có nguồn gốc của ông Trần Văn Thắng. Năm 1994, ông Thắng bán giấy tay phần đất diện tích 595 m² cho ông Dương Văn Phương. Năm 1999, ông Dương Văn Phương bán giấy tay cho ông Phan Phước và bà Nguyễn Thị Tuyết Mai. Năm 2000, ông Phan Phước và bà Nguyễn Thị Tuyết Mai bán giấy tay cho bà Huỳnh Thị Thúy Hồng. Năm 2001, bà Huỳnh Thị Thúy Hồng bán giấy tay cho bà Lê Thị Xuân. Đến ngày 25 tháng 12 năm 2001, bà Lê Thị Xuân bán giấy tay cho ông Nguyễn Quốc Thanh phần đất diện tích 60 m².

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 05 do Công ty TNHH đo đạc Bản đồ TK-XD-KD-DV Quốc Thịnh lập ngày 20 tháng 5 năm 2011, có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Quốc Thanh và được Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng xác nhận ngày 09 tháng 4 năm 2012, xác định phần đất ông Nguyễn Quốc Thanh đang sử dụng bị thu hồi để thực hiện Dự án có diện tích 51,4 m² thuộc một phần thửa số 258, tờ bản đồ số 05, Tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa số 03, 18, tờ bản đồ số 79, Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003) Bộ địa chính xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, hiện trạng trên đất có nhà mái tole.

Theo Phiếu kê khai nhà, đất và tài sản bị ảnh hưởng trong Dự án do ông Nguyễn Quốc Thanh tự khai ngày 24 tháng 11 năm 2010 và được Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng xác nhận ngày 20 tháng 8 năm 2013 thì phần đất bị ảnh hưởng trong Dự án diện tích 51,4 m² thuộc một phần thửa số 258, tờ bản đồ số 05, Tài liệu 02/CT-UB (tương ứng một phần thửa số 03, 18 tờ bản đồ số 79, theo Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003) Bộ địa chính xã Bình Hưng có nguồn gốc đất lúa của ông Trần Văn Thắng; thời điểm sử dụng đất năm 2001; thời điểm xây dựng nhà sau tháng 9 năm 2004 do ông Nguyễn Quốc Thanh tự xây dựng không phép, sử dụng để ở; hiện đất có văn bản tranh chấp với công ty Intresco.

Về việc tranh chấp đất với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Intresco, ngày 02 tháng 02 năm 2016, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có Biên bản làm việc giữa đại diện công ty Intresco và Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng, Ban bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện về nội dung giải quyết tranh chấp ranh đất của công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Intresco đối với 09 hộ dân (trong đó có hộ ông Nguyễn Quốc Thanh), theo đó, công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Intresoco xác nhận không tranh chấp đối với 09 hộ dân và đồng ý để các hộ dân này nhận tiền bồi thường.

Theo Phiếu kê khai nhà, đất và tài sản bị ảnh hưởng trong Dự án của bà Lê Thị Xuân ngày 24 tháng 11 năm 2010 được Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng xác nhận ngày 20 tháng 08 năm 2013, phần đất bị ảnh hưởng trong Dự án của bà Xuân diện tích 92,7 m² (trong đó, diện tích lấn chiếm đất trường học là 23,8 m²) thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 79. Thời điểm xây dựng nhà vào tháng 01 năm 2002.

Như vậy, phần đất của ông Thanh bị ảnh hưởng bởi Dự án có diện tích 51,4 m², bao gồm: 49,6 m² thuộc một phần thửa số 03 và 1,8 m² thuộc một phần thửa 18, tờ bản đồ số 79, Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003. Trong đó, phần đất diện tích 49,6 m² của ông Thanh thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 79, là cùng thửa đất với bà Lê Thị Xuân. Trên thửa số 03, bà Lê Thị Xuân đã xây dựng nhà vào tháng 01 năm 2002 và sử dụng ổn định đến nay. Do đó, khi bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất bị ảnh hưởng Dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình và Bệnh viện Mắt kỹ thuật cao tại khu 6A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh đối với hộ bà Lê Thị Xuân, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh căn cứ vào điểm b, Khoản 2, Phần X, Chương II của Phương án 103/PA-BBT ngày 29 tháng 04 năm 2014 để tính hỗ trợ phần đất diện tích 68,9 m² của bà Xuân bằng 100% theo đơn giá đất ở, không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định và phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp (Quyết định số 8447/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và Phiếu Chiết tính số 36/PCT-BBT ngày 26 tháng 6 năm 2014).

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 25 tháng 05 năm 2016, Thanh tra Thành phố tổ chức buổi đối thoại với đại diện Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng, ông Nguyễn Quốc Thanh. Tại buổi đối thoại, các bên tham gia có ý kiến như sau:

- Ý kiến của ông Nguyễn Quốc Thanh: Yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần diện tích 51,4 m² theo đơn giá đất ở.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh: Giữ nguyên quan điểm giải quyết tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 8506/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.

V. Kết luận:

Căn cứ điểm b, khoản 2, Phần X, Chương II, Phương án số 103/PA-HĐBT ngày 29 tháng 4 năm 2014 của Hội đồng Bồi thường Dự án, quy định bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp sử dụng đất có nhà ở nhưng không có giấy tờ hoặc có giấy tờ là đất nông nghiệp:

“2. Trường hợp người đang sử dụng đất nông nghiệp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lúa, vườn, ao, mào...) kể cả các trường hợp có các giấy tờ hợp lệ, nhưng thực tế đã tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ trước ngày có quyết định thu hồi đất hoặc trước ngày công bố quy hoạch, cấm mốc phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và không vi phạm quy hoạch đối với những nơi đã công bố quy hoạch thì giải quyết như sau:

....

b. Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 30 tháng 06 năm 2004 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định 3171/QĐ-UBND về tạm giao đất cho Công ty Cổ phần đầu

tư kinh doanh nhà thành phố để thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng Khu nhà ở và công trình công cộng phục vụ khu vực tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh), thì người đang sử dụng đất được hỗ trợ về đất ở bằng 100% đơn giá, nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP với diện tích đất ở thực tế đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định”.

Phần đất bị ảnh hưởng của ông Thanh có diện tích 51,4 m², có nguồn gốc là do ông Thanh mua lại của bà Lê Thị Xuân, trong đó 49,6 m² thuộc một phần thửa số 03 tờ bản đồ số 79, Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003, là cùng thửa số 03 tờ bản đồ số 79 với bà Lê Thị Xuân. Trên thửa đất số 03, có căn nhà của bà Xuân xây dựng vào tháng 01 năm 2002 và phần đất diện tích bị ảnh hưởng 68,9 m² của bà Xuân đã được tính hỗ trợ bằng 100% theo đơn giá đất ở (phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp). Phần đất của ông Thanh và bà Xuân thuộc một phần thửa số 03 bị ảnh hưởng tại Dự án có tổng diện tích 118,5 m² (68,9 m² + 49,6 m²) là chưa vượt hạn mức giao đất ở theo quy định. Như vậy, phần đất 49,6 m² của ông Thanh đủ điều kiện được hỗ trợ bằng 100% theo đơn giá đất ở và phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp.

Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích 49,6 m² theo đơn giá đất nông nghiệp trong khu dân cư nông thôn vị trí không mặt tiền đường là chưa phù hợp với quy định.

Về việc bồi thường nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác:

Căn cứ điểm a, khoản 2 Phần I Chương III Phương án số 103/PA-HĐBT ngày 29 tháng 4 năm 2014 của Hội đồng Bồi thường Dự án, quy định về bồi thường nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác: “*Thời điểm xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau, hoặc khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng (bị xử lý hành chính về hành vi xây dựng không phép) thì không được bồi thường, không được hỗ trợ...*”. Do thời điểm xây dựng nhà ở của ông Thanh là sau tháng 09 năm 2004 (Phiếu kê khai nhà, đất và tài sản bị ảnh hưởng trong Dự án của ông Nguyễn Quốc Thanh được Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng xác nhận) nên không đủ điều kiện bồi thường về nhà ở và vật kiến trúc khác.

Xét Quyết định giải quyết khiếu nại số 8506/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và Báo cáo số 334/BC-TTTP ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Chánh Thanh tra thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

- Công nhận một phần nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại số 8506/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đối với nội dung: bồi thường, hỗ trợ phần đất diện tích 1,8 m².

thuộc một phần thửa 18, tờ bản đồ số 79, Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003 theo đơn giá đất nông nghiệp hàng năm tiếp giáp khu dân cư nông thôn vị trí không mặt tiền đường và không bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc.

- Không công nhận một phần nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Quốc Thanh đối với nội dung: yêu cầu bồi thường, hỗ trợ phần đất diện tích 1,8 m² (51,4 m² – 49,6 m²) bị ảnh hưởng trong Dự án theo đơn giá đất ở.

- Giao Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh xem xét chiết tính tính hỗ trợ bổ sung đối với phần diện tích 49,6 m² thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 79, Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003 theo đơn giá đất ở (vị trí hẻm đất cấp còn lại, vị trí 4, đi ra đường 9A, khu dân cư Trung Sơn) và phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo đúng quy định pháp luật.

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 Nguyễn Quốc Thanh, có hiệu lực sau 30 ngày kể từ ngày ký. Trường hợp ông Nguyễn Quốc Thanh 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 Bình Chánh 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), Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, 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 Tiếp công dân thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, ông Nguyễn Quốc Thanh 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;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND TP;
- UBND huyện Bình Chánh;
- VPUB: PVP/PCNC;
- Phòng PCNC;
- Lưu: VT, (PC/S) Ha 16



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Văn Khoa