

Số: 3934/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 8 năm 2016

THANH TRA - TP.HCM

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Dương Thị Đài,
địa chỉ: 16/18/14 đường Nguyễn Thiện Thuật Phường 2, Quận 3

Số:
Ngày:
Chuyên:

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Khiếu nại 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 về việc ban hành quy trình giải quyết khiếu nại trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 30 tháng 9 năm 2014 của bà Dương Thị Đài, cư trú tại số 16/18/14 đường Nguyễn Thiện Thuật, Phường 2, Quận 3, khiếu nại Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1 liên quan bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thu hồi nhà ở, đất ở thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và văn phòng làm việc tại số 1Bis-1Kep đường Nguyễn Đình Chiểu phường Đa Kao, Quận 1;

I. Nội dung khiếu nại:

Yêu cầu được hưởng tiền bồi thường hỗ trợ bổ sung theo Quyết định số 86/2001/QĐ-UB ngày 27 tháng 9 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố vì 02 lý do: Đã thanh toán toàn bộ số tiền mua nhà tái định cư và trong Quyết định số 86/2001/QĐ-UB ngày 27 tháng 9 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố không quy định về việc tăng giá nhà tái định cư.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1:

Ngày 23 tháng 9 năm 2014 Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1 ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 1066/QĐ-UBND giữ nguyên hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận 1 trong việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung theo Quyết định số 86/2001/QĐ-UB ngày 27 tháng 9 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố đối với căn nhà số 1Kep/5C Nguyễn Đình Chiểu thuộc Dự án 1Bis-1Kep Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao quận 1; không công nhận nội dung khiếu nại của bà Đài vì không có cơ sở pháp luật.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng căn nhà số 1Kep/5C Nguyễn Đình Chiểu phường Đa Kao quận 1:

Căn nhà số 1Kep/5C đường Nguyễn Đình Chiểu phường Đa Kao quận 1 nguyên thuộc khu gia binh chế độ cũ. Bà Dương Thị Đài sử dụng và ký Hợp đồng tạm thuê nhà số 5095/HĐT/ND ngày 21 tháng 12 năm 1979 với Ban Xây dựng nhà đất và công trình công cộng Quận 1 (Diện tích sử dụng chính 30m²).

Theo Phiếu xác minh ngày 25 tháng 9 năm 1985 của Hội đồng kiểm tra xử lý nhà ở Quận 1 ghi nhận nhà 1Kep/5C có diện tích xây dựng là 42m² (bao gồm 30m² diện tích sử dụng chính và 12m² diện tích sử dụng phụ).

Theo Thông báo tạm thu tiền thuê nhà số 5353/TB-TAM ngày 15 tháng 5 năm 1993 của Xí nghiệp Quản lý nhà Quận 1, nhà 1Kep/5C có diện tích sử dụng là 54m².

Theo Phiếu xác minh ngày 07 tháng 3 năm 1994 (do bà Dương Thị Đài tự khai) có ghi nhận diện tích khuôn viên 74m²; diện tích xây dựng 52m²; diện tích sân, vườn 22m².

Ngày 13 tháng 7 năm 1994, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 33304/QĐ-UB xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với Khu 1Kep Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1 (trong đó có căn nhà số 1Kep/5C Nguyễn Đình Chiểu với diện tích khuôn viên 74m²; diện tích xây dựng 52m²).

Ngày 07 tháng 02 năm 1998, Ban chỉ đạo điều chỉnh di chuyển lập Phiếu xác minh hiện trạng ghi nhận căn nhà số 1Kep/5C Nguyễn Đình Chiểu có diện tích khuôn viên 75,6m²; diện tích xây dựng trệt 63m²; diện tích gác gỗ 36,4m².

2. Việc chiết tính đền bù, trợ cấp theo Quy định số 1358/Liên CQ ngày 17 tháng 9 năm 1997 và Quy định số 56/Liên CQ ngày 16 tháng 01 năm 1998 của Ủy ban nhân dân quận 1 - Ban Vật giá thành phố đối với căn nhà số 1Kep/5C Nguyễn Đình Chiểu phường Đa Kao quận 1:

Theo Phiếu chiết tính chi phí trợ cấp số 133/TCT ngày 07 tháng 4 năm 2000 do Ban điều chỉnh di chuyển lập đối với trường hợp căn nhà số 1Kep/5C Nguyễn Đình Chiểu do bà Dương Thị Đài sử dụng, tổng số tiền là 208.008.000 đồng, cụ thể:

1. Hỗ trợ về nhà: 170.208.000 đồng, gồm:

- Hỗ trợ 100% đơn giá nhà thuộc sở hữu Nhà nước (2.600.000 đồng/m²) đối với diện tích 54m² nêu trong Thông báo thu tiền thuê nhà (ngày 15 tháng 5 năm 1993):

$$2.600.000 \text{ đồng/m}^2 \times 54\text{m}^2 \times 100\% = 140.400.000 \text{ đồng,}$$

- Hỗ trợ 80% đơn giá nhà thuộc sở hữu Nhà nước (2.600.000 đồng/m²) đối với phần diện tích chênh lệch giữa thực tế kiểm tra (theo Phiếu xác minh ngày 07 tháng 02 năm 1998) và Thông báo thu tiền thuê nhà là: $63\text{m}^2 - 54\text{m}^2 = 9\text{m}^2$

$$2.600.000 \text{ đồng/m}^2 \times 9\text{m}^2 \times 80\% = 18.720.000 \text{ đồng}$$

- Hỗ trợ 80% giá trị xây dựng (300.000 đồng/m² x 1,2) đối với diện tích gác gỗ 36,4m² (không giấy phép):

$$300.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 \times 36,4\text{m}^2 \times 80\% = 10.483.200 \text{ đồng}$$

- Sân lát gạch: 12,60m²

$$40.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 \times 12,60\text{m}^2 = 604.800 \text{ đồng}$$

2. Chính sách hỗ trợ: 19.500.000 đồng.

3. Đền bù hệ thống sinh hoạt: 3.300.000 đồng.

4. Chính sách khuyến khích: 15.000.000 đồng.

Trong thời điểm này, bà Dương Thị Đài và bà Dương Thị Hữu (em gái bà Đài) đã ký hợp đồng mua bán nhà với Công ty Phát triển và Dịch vụ nhà quận 1, gồm: Hợp đồng số 38/HĐ-MBN/TĐC (ngày 25 tháng 5 năm 2000) và số 27/HĐ-MBN/TĐC (ngày 24 tháng 4 năm 2000) mua 02 căn hộ tái định cư tại Chung cư 1Bis-1Kep Nguyễn Đình Chiểu: căn nhà số 009 (trệt) - lô C1 (diện tích 104m², giá bán nhà là 632.746.000 đồng) và căn nhà số 411 (lầu 4) - lô C1 (diện tích 72m², giá bán nhà là 182.000.000 đồng). Tổng số tiền mua nhà tái định cư là 814.746.000 đồng.

3. Đối với nội dung khiếu nại của bà Dương Thị Đài về việc yêu cầu được hưởng tiền bồi thường hỗ trợ bổ sung theo Quyết định 86/2001/QĐ-UB ngày 27/9/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố:

Theo Điều 7 Quy định ban hành kèm theo Quyết định 86/2001/QĐ-UB ngày 27 tháng 9 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố nêu: *“Các hộ phải di chuyển đều được sắp xếp tái định cư trong chung cư mới xây dựng của dự án với giá bán do Ủy ban nhân dân quận 1, Sở Tài chính - Vật giá trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt...”*

Sau khi Quyết định 86/2001/QĐ-UB ngày 27 tháng 9 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố được ban hành, ngày 29 tháng 10 năm 2001 Công ty Phát triển và dịch vụ nhà quận 1 (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển nhà Bến Thành) có Công văn số 178/CV-ĐT đề xuất giá bán các căn hộ chung cư phục vụ tái định cư, trong đó có nội dung *“Dự án có 10 lô chung cư, hiện nay lô B đã xây dựng xong một phần. Công ty xin đề xuất giá điển hình của một lô để có thể áp dụng cho các lô khác”*. Trên cơ sở đề xuất của Công ty, Sở Tài chính - Vật giá và Ủy ban nhân dân Quận 1 có Công văn số 2035/LCQ với nội dung: khu tái định cư *“có thiết kế, kết cấu và diện tích sàn xây dựng như nhau nên khi xác định giá bán tính trên cơ sở một lô là lô B ...”*

kính trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét và quyết định". Ngày 27 tháng 11 năm 2001, Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 4297/UB-ĐB chấp thuận duyệt giá bán các căn hộ chung cư tái định cư, cụ thể: tại tầng trệt là 7.400.000 đồng/m² và lầu 4 là 2.400.000 đồng/m².

Ngày 13 tháng 9 năm 2013 Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có Công văn số 637/HĐTĐBT-KTĐ về việc chi trả bổ sung tiền bồi thường, hỗ trợ theo Quyết định số 86/2001/QĐ-UB ngày 27 tháng 9 năm 2001 đã nêu: "... đề nghị Ủy ban nhân dân quận 1 khẩn trương thực hiện việc chi trả bổ sung cho 137 hộ dân theo Điều 2 Quyết định số 86/2001/QĐ-UB ...". Ngày 02 tháng 10 năm 2013 Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Công văn số 5208/UBND-ĐTMT chấp thuận đề nghị của Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố tại công văn nêu trên.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 5208/UBND-ĐTMT ngày 02 tháng 10 năm 2013, Ủy ban nhân dân quận 1 thực hiện việc chi trả bổ sung theo Quyết định số 86/2001/QĐ-UB. Hộ bà Dương Thị Đài thuộc trường hợp mua nhà tái định cư, được chiết tính bồi thường theo Bảng chiết tính số 12/CTBS ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển nhà Bến Thành như sau:

1. Bổ sung hỗ trợ về giá trị đất:

- Theo Quy định số 1358, Quy định số 56: 159.120.000 đồng

- Theo Quyết định số 86:

$(3.780.000 \text{ đồng/m}^2 \times 54\text{m}^2) + (1.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 9\text{m}^2) = 213.120.000 \text{ đồng}$

* Chênh lệch giữa Quyết định số 86 và Quy định số 1358, Quy định số 56:

$213.120.000 \text{ đồng} - 159.120.000 \text{ đồng} = 54.000.000 \text{ đồng}$

2. Bổ sung hỗ trợ về xây dựng:

- Theo Quy định số 1358, Quy định số 56: 11.088.000 đồng

- Theo Quyết định số 86: 31.838.400 đồng, gồm:

Hỗ trợ giá trị nhà: $400.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 \times 54\text{m}^2 \times 60\% = 15.552.000 \text{ đồng}$

Phần xây dựng không phép: $400.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 \times 9\text{m}^2 \times 90\% = 3.888.000 \text{ đồng}$

Gác gỗ tự xây không phép: $300.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 \times 36,4\text{m}^2 \times 90\% = 11.793.600 \text{ đồng}$

Diện tích khác: $40.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 \times 12,6\text{m}^2 \times 100\% = 604.800 \text{ đồng}$

* Chênh lệch giữa Quyết định số 86 và Quy định số 1358, Quy định số 56:

$31.838.400 \text{ đồng} - 11.088.000 \text{ đồng} = 20.750.400 \text{ đồng}$

3. Bổ sung tiền mua nhà tái định cư:

- Theo Hợp đồng số 38/HĐ-MBN/TĐC và số 27/ HĐ-MBN/TĐC (năm 2000):
632.746.000 đồng + 182.000.000 đồng = 814.746.000 đồng

- Theo Quyết định số 86 và Công văn số 4297/UB-ĐB (năm 2001):
(104m² x 7.400.000đ/m²) + (72m² x 2.400.000đ/m²) = 942.400.000 đồng

* Chênh lệch tiền mua nhà tái định cư:

942.400.000 đồng – 814.746.000 đồng = 127.654.000 đồng

Như vậy, tổng số tiền chênh lệch tính theo Quyết định số 86/2001/QĐ-UB là:
54.000.000 đồng + 20.750.400 đồng - 127.654.000 đồng = - 52.903.600 đồng

Như vậy, bà Đài phải nộp thêm 52.903.600 đồng nhưng thực tế theo Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2014 Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1 đã giải quyết chiết tính cho bà Đài là 0 đồng, nghĩa là không thu số tiền trên.

Đối với nội dung này, ngày 22 tháng 12 năm 2015, Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có Công văn số 978/HĐTĐBT-TTr với ý kiến: *“Về việc điều chỉnh bổ sung theo Quyết định số 86 đối với trường hợp bà Dương Thị Đài, Bảng chiết tính số 12/CTBS ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển nhà Bến Thành thể hiện giá trị âm 52.903.600 đồng. Như vậy, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển nhà Bến Thành chi dự cho hộ bà Dương Thị Đài là 52.903.600 đồng, theo quy định hộ bà Đài phải hoàn trả lại tiền 52.903.600 đồng cho chủ đầu tư. Tuy nhiên, đối với trường hợp này thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển nhà Bến Thành phải có văn bản cam kết xem như khoản hỗ trợ thêm nên không thu lại.”*

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 05 tháng 12 năm 2014, Thanh tra thành phố tổ chức đối thoại với sự tham gia của Ủy ban nhân dân quận 1 và bà Dương Thị Đài để trao đổi các nội dung có liên quan đến đơn khiếu nại của bà Đài. Qua buổi đối thoại, đại diện Ủy ban nhân dân quận 1 đã trình bày cơ sở pháp lý để thực hiện giải quyết bồi thường hỗ trợ bổ sung theo Quyết định 86/2001/QĐ-UB ngày 27 tháng 9 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố cho bà Đài. Về phía bà Đài, không cung cấp được tình tiết hay tài liệu nào mới liên quan đến các nội dung khiếu nại của bà.

V. Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố:

Căn nhà số 1Kep/5C đường Nguyễn Đình Chiểu phường Đa Kao, Quận 1 do bà Dương Thị Đài quản lý sử dụng, nằm hoàn toàn trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và văn phòng làm việc. Bà Đài đã được giải quyết bồi thường theo Quy định số 1358/Liên CQ ngày 17 tháng 9 năm 1997 và Quy định số 56/Liên CQ ngày 16 tháng 01 năm 1998 của Ủy ban,

nhân dân Quận 1 - Ban Vật giá Thành phố, đồng thời có đăng ký mua nhà tái định cư. Khi Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 86/2001/QĐ-UB ngày 27 tháng 9 năm 2001, giá trị bồi thường bổ sung về đất và xây dựng tăng lên, đồng thời giá bán căn hộ tái định cư cũng tăng. Do diện tích nhà đất của bà Đài bị thu hồi nhỏ hơn diện tích nhà đất bà Đài được tái định cư dẫn đến giá trị bồi thường hỗ trợ bổ sung theo Quyết định số 86 (số tiền là 74.750.400 đồng) ít hơn so với giá trị chênh lệch sau khi tăng giá tái định cư (số tiền là 127.654.000 đồng), nên đúng ra bà Đài phải đóng thêm tiền cho căn hộ tái định cư. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận 1 đã giải quyết cho bà Đài không phải đóng thêm tiền tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 1066/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2014. Ngoài ra, căn hộ tái định cư của bà Đài (009 tầng trệt lô C1) chưa giao do chủ đầu tư chưa thu hồi được mặt bằng của các hộ trong dự án, nên bà Đài được bố trí tạm cư tại căn 010 lô III. Đến khi giải tỏa đợt 2 để thực hiện dự án điều chỉnh, bà Đài đã được Chủ đầu tư bồi thường Hợp đồng mua nhà tái định cư số 38/HĐ-MBN/TĐC với trị giá hơn 3 tỷ đồng, nên quyền lợi của bà Đài đã được xem xét.

Như vậy, việc bà Đài khiếu nại yêu cầu được hưởng tiền bồi thường hỗ trợ bổ sung theo Quyết định số 86/2001/QĐ-UB ngày 27 tháng 9 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố, là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Xét Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1 và đề xuất của Chánh Thanh tra thành phố tại Báo cáo số 369/BC-TTTP-P1 ngày 19 tháng 7 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1 về việc giải quyết khiếu nại của bà Dương Thị Đài.

Không công nhận đơn khiếu nại đề ngày 30 tháng 9 năm 2014 của bà Dương Thị Đài.

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 bà Dương Thị Đài. Quyết định này có hiệu lực sau 30 ngày kể từ ngày ký.

Trường hợp bà Dương Thị Đài không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính. Việc khởi kiện không ảnh hưởng đến hiệu lực thi hành của Quyết định này, trừ trường hợp có quy định khác.

Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1 tổ chức công bố và thực hiện Quyết định này theo quy định 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 quận 1 tổ chức niêm yết công khai Quyết định này tại Trụ sở cơ quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Chánh Thanh tra thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1, bà Dương Thị Đài và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Trụ sở Ban TCD TW tại TPHCM;
- Thường trực HĐND TP;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TP;
- UBND Quận 1 (để tổng đạt QĐ);
- VPUB: PVP/PC;
- Phòng NCPC, ĐT, Ban TCD.TP;
- Lưu: VT, (PC/Thao) Ha 18.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Văn Khoa