

Số: **1009**/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **26** tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Văn Ngon, Quận 7

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Căn cứ 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 ghi ngày 01 tháng 7 năm 2018 của ông Trần Văn Ngon, địa chỉ số 35/4B Khu phố 2, phường Phú Thuận, Quận 7, khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 1995/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7 liên quan việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong Dự án Khu công viên mũi đèn đỏ và khu nhà ở đô thị tại phường Phú Thuận, Quận 7.

1. Nội dung khiếu nại:

Ông Trần Văn Ngon khiếu nại yêu cầu bồi thường phần diện tích 48,10m² đất ở (tại vị trí 1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 02-33/2015-HĐ-ĐDBĐ) được phòng Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 23 tháng 12 năm 2016 theo đơn giá là 55.000.000 đồng/m².

2. Kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7:

Thực hiện theo Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thuận giao đất cho Công ty Cổ phần Đại Trường Sơn để chuẩn bị đầu tư xây dựng Khu công viên mũi đèn đỏ và khu nhà ở đô thị tại phường Phú Thuận, Quận 7; Căn cứ Phương án số 5388/PABT-GPMB ngày 06 tháng 10 năm 2017 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Khu công viên mũi đèn đỏ, khu nhà ở đô thị được Ủy ban nhân dân Quận 7 phê duyệt tại Quyết định số 3316/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2017; ngày 06 tháng 10 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận 7 ban hành Quyết định số 3336/QĐ-UBND về việc thu hồi phần đất có diện tích 55m² thuộc Thửa 411, Tờ bản đồ thứ 03, xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè (theo Tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần các Thửa 106, Thửa 107, Tờ bản đồ số 10, phường Phú Thuận, Quận 7 (theo Tài liệu năm 2003). Vị trí ranh giới khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 02-33/2015-HĐ-ĐDBĐ do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc thiết kế xây dựng Phúc Đức Nghĩa lập được phòng Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 23 tháng 12 năm 2016.

Ngày 18 tháng 12 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận 7 ban hành Quyết định bồi thường, hỗ trợ số 4628/QĐ-UBND đối với ông Trần Văn Ngon với tổng số tiền là 1.459.798.854 đồng, kèm theo Bảng chiết tính bồi thường số 19/BCT-BTGPMB ngày 10 tháng 11 năm 2017 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án, cụ thể như sau:

Về đất:

- Đất ở (Vị trí 1, mặt tiền đường Đào Trí):

$48,10\text{m}^2 \times 24.773.154 \text{ đồng/m}^2 = 1.191.588.707 \text{ đồng.}$

- Đất ở có nguồn gốc chiếm dụng (Nguồn gốc sử dụng từ năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993):

$6,90\text{m}^2 \times 24.773.154 \text{ đồng/m}^2 \times 40\% = 68.373.905 \text{ đồng.}$

Về nhà:

- Nhà lầu 1: Mái tôn, tường gạch, nền gạch, cột bê tông cốt thép, sàn gỗ, trần nhựa: $43,62\text{m}^2 \times 2.900.000 \text{ đồng/m}^2 \times 117,08\% = 148.103.858 \text{ đồng.}$

- Nhà 2: Mái tôn, tường gạch + tôn, cột gỗ, nền xi măng: $27,90\text{m}^2 \times 1.350.000 \text{ đồng/m}^2 \times 117,08\% = 44.098.182 \text{ đồng.}$

- Nhà 2 (có nguồn gốc chiếm dụng, nhà xây dựng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993): Mái tôn, tường gạch + tôn, cột gỗ, nền xi măng: $6,90\text{m}^2 \times 1.350.000 \text{ đồng/m}^2 \times 117,08\% \times 70\% = 7.634.201 \text{ đồng.}$

Không đồng ý Quyết định bồi thường, hỗ trợ số 4628/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân quận 7, ông Trần Văn Ngon khiếu nại tại Ủy ban nhân dân quận 7 với các nội dung sau:

- Đề nghị bồi thường phần diện tích $48,10\text{m}^2$ đất ở (tại vị trí 1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 02-33/2015-HĐ-ĐDBĐ ngày 23 tháng 12 năm 2016) theo đơn giá là 55.000.000 đồng/m².

- Đề nghị được cấp 01 nền đất tái định cư và hỗ trợ tiền xây dựng nhà ở trên nền đất tái định cư.

Ngày 18 tháng 6 năm 2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7 ký Quyết định giải quyết khiếu nại số 1995/QĐ-UBND với nội dung:

“Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Trần Văn Ngon đối với các nội dung sau:

- Đề nghị bồi thường phần diện tích $48,10\text{m}^2$ đất ở (tại vị trí 1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 02-33/2015-HĐ-ĐDBĐ ngày 23 tháng 12 năm 2016) theo đơn giá là 55.000.000 đồng/m².

- Đề nghị được cấp 01 nền đất tái định cư và hỗ trợ tiền xây dựng nhà ở trên nền đất tái định cư.”

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7, ông Trần Văn Ngon có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

3. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

Theo Giấy xác nhận số 628/XN-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Thuận, Quận 7, xác nhận như sau:

- Nhà số 35/4B Tổ 21, Khu phố 2, phường Phú Thuận, Quận 7 có tổng diện tích giải tỏa 55m^2 , thuộc Thửa đất số 411-1 Tờ bản đồ thứ 03, xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè (theo Tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần các Thửa 106, Thửa 107, Tờ bản đồ số 10, phường Phú Thuận, Quận 7 (theo Tài liệu năm 2003).

- Nguồn gốc nhà, đất:

+ Đất do ông Lê Văn Bửu cho tặng từ năm 1980.

+ Nhà do ông Trần Văn Ngon tự cất dựng từ năm 1980, đến năm 2003 bị giải tỏa một phần do mở rộng đường Bình Thung – Phú Mỹ. Nhà kết cấu tường gạch, mái tôn được sửa chữa lại từ năm 2003 và sử dụng đến nay.

- Thời điểm chuyển đổi mục đích sử dụng phần đất thu hồi: Từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: nhà 55m^2 .

Ngày 07 tháng 8 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận 7 có Công văn số 4202/UBND-TNMT về việc xác định loại đất đối với nhà, đất của ông Trần Văn Ngon với nội dung như sau:

- Vị trí khu đất:

+ Theo Tài liệu 299/TTg: Thuộc một phần Thửa 421 (diện tích $24,70\text{m}^2$) do ông Lê Văn Nghiêm đăng ký kê khai, một phần Thửa 422 (diện tích $23,40\text{m}^2$) do ông Trần Văn Ngon đăng ký kê khai và một phần rạch (diện tích $6,90\text{m}^2$) Tờ bản đồ thứ 01, xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè.

+ Theo Tài liệu 02/CT-UB: Thuộc một phần Thửa 411 (diện tích 55m^2) không có người đăng ký kê khai; Tờ bản đồ thứ 3, xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè.

+ Theo Tài liệu bản đồ năm 2003: Thuộc một phần Thửa 106 (diện tích $9,60\text{m}^2$) do ông Lê Văn Nghiêm đăng ký kê khai, một phần Thửa 107 (diện tích $45,40\text{m}^2$) do ông Trần Văn Ngon đăng ký kê khai Tờ bản đồ số 10, phường Phú Thuận, Quận 7.

- Hiện trạng: Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 02-33/2015-HĐ-ĐĐBĐ do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc thiết kế xây dựng Phúc Đức Nghĩa lập và được phòng Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 23 tháng 12 năm 2016.

- Xác định các loại đất như sau:

+ Phần diện tích $48,10\text{m}^2$ (ký hiệu số 1): Thuộc một phần Thửa 421, 422 Tờ bản đồ thứ 01, xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè (theo Tài liệu 299/TTg); thuộc một phần Thửa 411 Tờ bản đồ thứ 3, xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè (theo Tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần Thửa 106, 107 Tờ bản đồ số 10, phường Phú Thuận, Quận 7 (theo Tài liệu năm 2003), có hiện trạng là tường gạch, mái tôn được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993. Căn cứ Điểm a, Khoản 1,

Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, phần đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận đất ở. Ủy ban nhân dân Quận 7 xác định là đất ở.

+ Phần diện tích 6,90m² (ký hiệu số 2) thuộc *một phần rạch* Tờ bản đồ thứ 01, xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè (theo Tài liệu 299/TTg); thuộc một phần Thửa 411 Tờ bản đồ thứ 3, xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè (theo Tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần Thửa 106, 107 Tờ bản đồ số 10, phường Phú Thuận, Quận 7 (theo Tài liệu năm 2003), có hiện trạng là *tường gạch, mái tôn*. Căn cứ Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, phần đất này *không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận*. Đất có nguồn gốc *lấn chiếm rạch* (theo Tài liệu 299/TTg). Hiện trạng là *nhà ở, sử dụng vào mục đích để ở*.

Ngày 15 tháng 8 năm 2018, Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc thiết kế xây dựng Phúc Đức Nghĩa có Công văn số 01/CV-PĐN xác định “*phần diện tích 6,90m² thuộc rạch theo Tài liệu 299/TTg là đúng.*”

Ngày 17 tháng 8 năm 2018, Thanh tra thành phố làm việc với đại diện Công ty Cổ phần tập đoàn Sài Gòn Peninsula cho biết, sẽ có bồi thường, hỗ trợ thêm ngoài phương án đối với nhà, đất giải tỏa địa chỉ số 35/4B Khu phố 2, phường Phú Thuận, Quận 7 do ông Trần Văn Ngon sử dụng. Việc bồi thường, hỗ trợ thêm, Công ty Cổ phần tập đoàn Sài Gòn Peninsula sẽ phối hợp với các đơn vị xem xét cho từng hộ dân.

4. Kết quả đối thoại:

Ngày 11 tháng 10 năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố có tổ chức buổi đối thoại đối với trường hợp khiếu nại của ông Trần Văn Ngon và đã kết luận:

“- *Thống nhất ý kiến của các đại diện Ủy ban nhân dân quận 7, Thanh tra thành phố, Ban chỉ đạo bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của thành phố.*

- *Ủy ban nhân dân thành phố sẽ giải quyết khiếu nại theo quy định.*”

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

Theo quy định Tiết 4.1, Điều 4, Khoản I, Mục A, Phần III của Phương án số 5388/PABT-GPMB ngày 06 tháng 10 năm 2017 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu công viên Mũi đèn đỏ và Khu nhà ở đô thị quy định:

Giá đất để tính bồi thường: *Áp dụng theo Khoản 2, Điều 3 và Điều 4 của Quy định kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố và Quyết định số 4754/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án Khu công viên Mũi đèn đỏ và Khu nhà ở đô thị tại phường Phú Thuận, Quận 7, cụ thể như sau:*

Đối với đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ:

STT	Vị trí	Đất ở theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND	Hệ số điều chỉnh (K)	Đơn giá bồi thường (đồng/m²)
I	Đất ở			
1	Vị trí - mặt tiền đường Đào Trí.	3.600.000	6,881	24.773.154

Xét phần nhà, đất bị giải tỏa tại số 35/4B Tổ 21, Khu phố 2, phường Phú Thuận, Quận 7 do ông Trần Văn Ngon sử dụng có tổng diện tích bị thu hồi đất là 55m², qua các tài liệu thể hiện: theo Tài liệu 299/TTg thuộc một phần Thửa 421 (diện tích 24,70m²), một phần Thửa 422 (diện tích 23,40m²) và một phần rạch (diện tích 6,90m²) Tờ bản đồ thứ 01, xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè; theo Tài liệu 02/CT-UB thuộc một phần Thửa 411 (diện tích 55m²) Tờ bản đồ thứ 3, xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè; theo Tài liệu bản đồ năm 2003 thuộc một phần Thửa 106 (diện tích 9,60m²) và một phần Thửa 107 (diện tích 45,40m²) Tờ bản đồ số 10, phường Phú Thuận, Quận 7 có vị trí mặt tiền đường Đào Trí, thời điểm sử dụng đất ở từ năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (theo Giấy xác nhận số 628/XN-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Thuận, Quận 7 và Công văn số 4202/UBND-TNMT ngày 07 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân quận 7) đối chiếu với quy định trên, việc Ủy ban nhân dân quận 7 chiết tính bồi thường, hỗ trợ phần diện tích 48,10m² theo đơn giá 24.773.154 đồng/m² và hỗ trợ phần diện tích 6,90m² theo Tài liệu 299/TTg là rạch theo đơn giá 24.773.154 đồng/m² x 40% cho ông Trần Văn Ngon, là đúng quy định.

Do đó, việc ông Trần Văn Ngon yêu cầu bồi thường phần diện tích 48,10m² đất ở (tại vị trí 1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 02-33/2015-HĐ-ĐĐBĐ) theo đơn giá là 55.000.000 đồng/m², là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Xét Quyết định giải quyết khiếu nại số 1995/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7 và Báo cáo số 697/BC-TTTP-P4 ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Chánh Thanh tra thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 1995/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7 về giải quyết đơn khiếu nại của ông Trần Văn Ngon.

- Không công nhận nội dung đơn của ông Trần Văn Ngon yêu cầu bồi thường phần diện tích 48,10m² đất ở (tại vị trí 1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 02-33/2015-HĐ-ĐĐBĐ) theo đơn giá là 55.000.000 đồng/m².

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 Trần Văn Ngon, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày kể từ ngày ký. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định này, nếu 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 pháp luật về tố tụng hành chính.

Giao Ủy ban nhân dân quận 7 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 quận 7 tổ chức niêm yết công khai Quyết định này tại trụ sở cơ quan.

Giao Thanh tra thành phố theo dõi, đơn 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7, ông Trần Văn Ngon 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, NC;
- UB Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP;
- UBND quận 7 (để tổng đạt Quyết định);
- VPUB: PCVP/ĐT;
- Phòng NCPC (02b), BTCĐ;
- Lưu: VT (PC/Tha) 4H.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Võ Văn Hoan