

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 295 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2021

THANH TRA TP. HCM	
ĐẾN	Số: 75H
	Ngày: 26.01.21
Chuyên:	Nguyễn, PCM + 88
Số và ký hiệu HS:	

QUYẾT ĐỊNH

Về giải quyết khiếu nại của ông Trần Quốc Phong, quận Tân Bình

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 Nghị định số 75/2012/NĐ 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 Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20 tháng 10 năm 2016 của Thanh tra Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy trình giải quyết khiếu nại trên địa bàn Thành phố;

Xét Đơn khiếu nại đề ngày 23 tháng 11 năm 2020 của ông Trần Quốc Phong, cư trú tại số 867 đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 7, quận Tân Bình.

I. Nội dung khiếu nại:

Ông Trần Quốc Phong khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 1444/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ nhà đất số 867 đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 7, quận Tân Bình tại Dự án xây dựng tuyến tàu điện ngầm số 02 thành phố Hồ Chí Minh, tuyến Bến Thành - Tham Lương trên địa bàn quận Tân Bình, với nội dung yêu cầu tăng giá bồi thường phần đất diện tích 31,25m² từ 170.786.000 đồng/m² lên 350.000.000 đồng/m².

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

Nhà đất tọa lạc tại số 867 đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 7, quận Tân Bình có một phần diện tích 31,25m² bị thu hồi để thực hiện Dự án xây dựng tuyến tàu điện ngầm số 02 thành phố Hồ Chí Minh, tuyến Bến Thành - Tham Lương trên địa bàn quận Tân Bình theo Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình.

Ngày 25 tháng 5 năm 2020, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình có Quyết định số 869/QĐ-UBND phê duyệt Phương án số 233/HĐBT ngày 25 tháng 5 năm 2020 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông Trần Quốc Phong với tổng là số tiền 6.188.635.852 đồng.

Không đồng ý với Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, ông Trần Quốc Phong có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, yêu cầu các nội dung sau:

- Tăng đơn giá bồi thường đối với phần diện tích đất 31,25m² bị thu hồi là 300.000.000 đồng/m²;
- Tăng mức bồi thường, hỗ trợ nhà - công trình;
- Hỗ trợ thiệt hại kinh tế do công trình xây dựng tuyến Metro số 2 gây ra;
- Tính đúng và đủ giá bồi thường phần thang cuốn của tuyến Metro lắp đặt trên vỉa hè, án ngữ mặt tiền nhà làm ảnh hưởng đến quyền lợi kinh doanh sinh sống của gia đình.

Ngày 12 tháng 10 năm 2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 1444/QĐ-UBND giữ nguyên Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình và không công nhận nội dung đơn khiếu nại của ông Trần Quốc Phong.

Không đồng ý quyết định giải quyết khiếu nại nêu trên, ông Trần Quốc Phong tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Về nguồn gốc pháp lý, hiện trạng sử dụng nhà đất:

Căn nhà số 867 đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 7, quận Tân Bình do ông Trần Quốc Phong sử dụng từ năm 2003 đến nay, không có tranh chấp, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2284/SXD do Sở Xây dựng cấp ngày 30 tháng 9 năm 2003 với diện tích 59,2m², diện tích sàn 217,4m².

Theo bản vẽ sơ đồ nhà - đất số S6.P7.9-V.3 do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế giao thông vận tải phía Nam lập để phục vụ công tác bồi thường đối với căn nhà số 867 đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 7, quận Tân Bình, đã được Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận Tân Bình kiểm tra nội nghiệp, thể hiện:

- Về đất: Diện tích khuôn viên 59,17m², diện tích thu hồi 31,25m², diện tích còn lại 27,92m².

- Về nhà, công trình:

Diện tích nằm trong ranh thu hồi đất và ngoài ranh bị ảnh hưởng do kết cấu: 144,92m².

Hỗ trợ chi phí sửa chữa hoàn thiện (mặt dựng): 66,07m².

2. Về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất:

Thực hiện Dự án xây dựng tuyến tàu điện ngầm số 02 thành phố Hồ Chí Minh, tuyến Bến Thành - Tham Lương trên địa bàn quận Tân Bình, ngày 25 tháng 5 năm 2020, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình đã ban hành Quyết định số 511/QĐ-UBND về thu hồi 31,25m² đất do ông Trần Quốc Phong sử dụng để thực hiện Dự án. Đồng thời, ban hành Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2020 phê duyệt Phương án số 233/HĐBT ngày 25 tháng 5 năm 2020 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông Trần Quốc Phong với tổng là số tiền 6.188.635.825 đồng, cụ thể:

- Bồi thường, hỗ trợ đất (Đất ở công nhận trong giấy chứng nhận):
 $31,25m^2 \times 30.800.000 \text{ đồng}/m^2 \times 5,545 \times 100\% = 5.337.062.500 \text{ đồng};$
- Bồi thường, hỗ trợ về nhà - công trình: 851.573.325 đồng, trong đó:
 $132,97m^2 \times 4.487.000 \text{ đồng}/m^2 \times 104,18\% \times 100\% = 621.575.791 \text{ đồng}$
 $66,07m^2 \times 4.487.000 \text{ đồng}/m^2 \times 104,18\% \times 60\% = 185.308.773 \text{ đồng}$
 $11,95m^2 \times 4.487.000 \text{ đồng}/m^2 \times 104,18\% \times 80\% = 44.688.761 \text{ đồng}$
- Bồi thường tài sản khác: bồi thường theo chi phí thực tế.
- Hỗ trợ khác: không.

IV. Kết quả đối thoại

Ngày 07 tháng 01 năm 2021, Thanh tra Thành phố tổ chức buổi đối thoại với sự tham dự của đại diện Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình (do ông Nguyễn Tấn Tài - Trưởng Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận Tân Bình đại diện theo Giấy ủy quyền số 09/UQ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình), đại diện Ủy ban nhân dân Phường 7 quận Tân Bình và bà Trần Thị Phương Uyên đại diện được ủy quyền khiếu nại.

Sau khi được Thanh tra Thành phố công khai quy định về người chủ trì đối thoại theo quy định tại Điều 39, Luật Khiếu nại năm 2011; Điều 28, Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại; Văn bản số 4684/UBND-NCPC ngày 05 tháng 12 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giao Thủ trưởng các sở, ban, ngành Thành phố chủ động trực tiếp chủ trì việc đối thoại đối với người khiếu nại theo trách nhiệm tham mưu, đề xuất giải quyết vụ việc khiếu nại lần hai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố (quy định tại Điều 11 Quy trình giải quyết khiếu nại trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố), bà Trần Thị Phương Uyên thống nhất đồng ý tiến hành đối thoại.

- Nội dung chưa thống nhất tại buổi đối thoại:

+ Người khiếu nại: vẫn giữ nguyên yêu cầu khiếu nại đòi bồi thường 350.000.000 đồng/m² vì đơn giá bồi thường thấp, không đủ điều kiện để mua nhà ở có vị trí tương đương.

+ Người bị khiếu nại: giữ nguyên quan điểm đã giải quyết tại Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 1444/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình (giữ nguyên Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 869/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình) do việc bồi thường đã được thực hiện đúng đơn giá theo Phương án số 233/HĐBT ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình.

Tại buổi đối thoại, các bên thống nhất với kết quả xác minh.

- Tại buổi đối thoại, bà Trần Thị Phương Uyên cung cấp chứng thư thẩm định giá (bản sao, không thể hiện được đơn vị thực hiện thẩm định giá, không đóng dấu, ký tên) của căn nhà số 909 Cách Mạng Tháng 8, Phường 7, quận Tân Bình do ông Vũ Đăng Quang là chủ sở hữu, thời điểm thẩm định giá là tháng 06 năm 2020 làm cơ sở chứng minh cho việc đề nghị bồi thường với đơn giá 350.000.000 đồng/m² nhưng bà Uyên không xác định được trên thực tế có giao dịch chuyên nhượng thành công tại mức giá này. Mặt khác, chứng thư thẩm định giá này chưa xét đến ảnh hưởng quy hoạch, chỉ mang tính tham khảo, không phục vụ giá bồi thường của toàn tuyến đường. Như vậy, đơn giá 350.000.000 đồng/m² mà bà Trần Thị Phương Uyên cung cấp là không đảm bảo cơ sở pháp lý.

V. Kết luận:

Căn cứ Khoản 1, Điều 74 và Khoản 1, Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 quy định về người sử dụng đất đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: “...Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận)...”;

Căn cứ Điểm a, Khoản 2 và Điểm a, Khoản 3, Điều 4 và Phụ lục Bảng 6, Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 - 2024 quy định:

+ Phân loại vị trí đối với đất phi nông nghiệp: “Vị trí 1: đất có vị trí mặt tiền đường áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt giáp với đường được quy định trong Bảng giá đất”;

+ Phụ lục Bảng 6, Bảng giá đất ở quận Tân Bình quy định đơn giá đất ở tại vị trí mặt tiền đường Cách Mạng Tháng 8 (thuộc đoạn đường từ Ngã tư Bảy Hiền đến ranh Quận 3, Quận 10) là 30.800.000 đồng/m²;

Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ của Dự án tuyến tàu điện ngầm số 2 thành phố Hồ Chí Minh, tuyến Bến Thành - Tham Lương, trên địa bàn quận Tân Bình quy định: hệ số điều chỉnh giá đất (K) đối với đất ở tại vị trí 1, mặt tiền đường Cách Mạng Tháng 8 là 5,545.

Đối chiếu các quy định nêu trên, căn nhà số 867 đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 7, quận Tân Bình của ông Trần Quốc Phong có vị trí mặt tiền đường Cách Mạng Tháng 8, diện tích đất bị thu hồi $31,25\text{m}^2$ được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2284/SXD do Sở Xây dựng cấp ngày 30 tháng 9 năm 2003, đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định và đơn giá bồi thường là $30.800.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 5,545$ (hệ số điều chỉnh giá đất) = $170.786.000 \text{ đồng}/\text{m}^2$. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân quận Tân Bình ban hành Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2020 phê duyệt Phương án số 233/HĐBT ngày 25 tháng 5 năm 2020 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phần diện tích đất $31,25\text{m}^2$ bị thu hồi, với số tiền: $31,25\text{m}^2 \times 30.800.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 5,545 \times 100\% = 5.337.062.500 \text{ đồng}$, là đúng quy định.

Do đó, việc ông Trần Quốc Phong yêu cầu bồi thường phần diện tích đất $31,25\text{m}^2$ với đơn giá $350.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2$, là không có cơ sở để giải quyết.

Xét Quyết định giải quyết khiếu nại số 1444/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình và Báo cáo số 07/BC-TTTP-P1 ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Chánh Thanh tra Thành phố;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.

- Công nhận và giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 1444/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình đối với nội dung khiếu nại của ông Trần Quốc Phong là đúng quy định pháp luật.

- Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Trần Quốc Phong yêu cầu bồi thường phần diện tích đất $31,25\text{m}^2$ với đơn giá $350.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2$.

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 Quốc Phong, có hiệu lực sau 30 ngày, kể từ ngày ký.

Trường hợp ông Trần Quốc Phong 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 quận Tân Bình 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 Ban Tiếp công dân Thành phố, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình 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 Ban Tiếp công dân Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, ông Trần Quốc Phong 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;
- Trụ sở Ban TCDTU tại TPHCM;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TP;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND TP;
- VPUB: CVP, PVP/ĐT;
- Ban TCD, Phòng NCPC;
- Lưu: VT, (NCPC/H) 14



Lê Hòa Bình