

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

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

Số: 1521 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 5 năm 2022

THANH TRA TP. HCM

ĐẾN

Số: 3994

Ngày: 10.5.22

Chuyển: P.L.C. Nguyễn, P.AT.T.

Số và ký hiệu HS:

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giải quyết khiếu nại của**  
**ông Trần Quang Phúc và bà Phạm Hải Yến**  
**(lần hai)**

**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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

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

*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 của Luật Khiếu nại;*

*Xét đơn khiếu nại đề ngày 01 tháng 12 năm 2018 của ông Trần Quang Phúc và bà Phạm Hải Yến, địa chỉ số 8C đường Lương Định Của, khu phố 3, phường Bình An, Quận 2 (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức).*

Theo Báo cáo số 44/BC-TTTP-P4 ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Trần Quang Phúc và bà Phạm Hải Yến với các nội dung sau:

**I. Nội dung khiếu nại:**

Ông Trần Quang Phúc và bà Phạm Hải Yến khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 5627/QĐ-UBND-TTr ngày 09 tháng 11 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 và yêu cầu bồi thường phần đất ở diện tích 73,2m<sup>2</sup> theo hệ số bồi thường 100% và phần diện tích 173,2m<sup>2</sup> đất ở với đơn giá là 80.000.000đồng/m<sup>2</sup>.

**II. Kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu:**

Ngày 25 tháng 3 năm 2017, Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 1363/QĐ-UBND-TNMT về thu hồi đất do ông Trần Quang Phúc và bà Phạm Hải Yến sử dụng với diện tích 174,8m<sup>2</sup> để thực hiện Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng đầu tư xây dựng đường Lương Định Của và nút giao thông Trần Nãi - Lương Định Của.

Ngày 24 tháng 7 năm 2017, Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 4410/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Phúc và bà Yến với tổng số tiền là 6.143.186.566 đồng (không đủ điều kiện tái định cư), kèm theo Bảng chiết tính số 03/BA ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng dự án lập đối với ông Phúc và bà Yến như sau:



- Bồi thường, hỗ trợ về đất:

+ Đất ở sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo Quyết định giao đất số 1897/QĐGD ngày 26 tháng 11 năm 1990 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, vị trí mặt tiền đường Lương Định Của, phường Bình An, Quận 2:

$$100\text{m}^2 \times 45.150.000 \text{ đồng/m}^2 \times 100\% = 4.515.000.000 \text{ đồng.}$$

+ Hỗ trợ đất do nhà nước trực tiếp quản lý (theo Quyết định số 487/QĐ-UB ngày 16 tháng 7 năm 1992 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức) sử dụng để ở từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 vị trí mặt tiền đường Lương Định Của, phường Bình An, Quận 2:

$$73,2\text{m}^2 \times 45.150.000 \text{ đồng/m}^2 \times 40\% = 1.321.992.000 \text{ đồng}$$

+ Đường theo Tài liệu 2002: 1,6m<sup>2</sup> không bồi thường.

- Bồi thường, hỗ trợ công trình xây dựng và vật kiến trúc trên đất: 306.044.566 đồng.

- Bồi thường cây trồng, hoa màu: 150.000 đồng.

Ngày 12 tháng 6 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 1711/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với ông Trần Quang Phúc và bà Phạm Hải Yến với số tiền 46.131.862 đồng (bồi thường, hỗ trợ công trình xây dựng và vật kiến trúc trên đất). Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp của ông Trần Quang Phúc và bà Phạm Hải Yến là 6.189.318.428 đồng (6.143.186.566 đồng + 46.131.862 đồng).

Không đồng ý với Quyết định bồi thường, hỗ trợ nêu trên, ông Phúc và bà Yến gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 yêu cầu bồi thường phần đất ở 73,2m<sup>2</sup> theo hệ số bồi thường 100%; yêu cầu bồi thường toàn bộ phần diện tích đất ở 173,2m<sup>2</sup> theo đơn giá 80.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Ngày 09 tháng 11 năm 2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 5627/QĐ-UBND-TTr không công nhận nội dung khiếu nại nêu trên của ông Phúc và bà Yến.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại trên, ông Phúc và bà Yến có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

### **III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:**

Tổng diện tích nhà và đất của ông Trần Quang Phúc và bà Phạm Hải Yến bị giải tỏa là 174,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 53 (173,2m<sup>2</sup>) và một phần đường (1,6m<sup>2</sup>), Tờ bản đồ số 26 Bộ địa chính phường Bình An, Quận 2 (theo Tài liệu năm 2003); tương ứng thuộc một phần thửa 498 (174,8m<sup>2</sup>), xã An Khánh, huyện Thủ Đức (Tài liệu 299/TTg) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 02 tháng 12 năm 2014 được Ủy ban nhân dân phường Bình An, Quận 2 kiểm tra nội nghiệp ngày 10 tháng 3 năm 2015 và ông Trần Quang Phúc ký tên xác nhận.



Theo Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà, đất số 119/UBND-XN ngày 01 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường Bình An, có nội dung sau:

“Căn nhà số 8C đường Lương Định Của, khu phố 3, phường Bình An, Quận 2 do ông Trần Quang Phúc và bà Phạm Hải Yến sử dụng có diện tích đất giải tỏa một phần là 174,8m<sup>2</sup>.

## II. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

- Đất có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý. Năm 1985, Hợp tác xã được thành lập và giao khoán một phần cho bà Nguyễn Thị Nhi, ông Phan Khấu Thành sử dụng. Năm 1986, bà Nhi hoán đổi đất với ông Phạm Chí Quốc. Năm 1989, ông Quốc lập giấy tay chuyển nhượng một phần cho ông Trần Quang Phúc (không có giấy tờ). Ngày 26 tháng 11 năm 1990, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức có Quyết định giao đất số 1897/QĐGD giao cho ông Phúc 100m<sup>2</sup>.

- Ngày 17 tháng 6 năm 1992, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức có Thông báo số 465/TB-UB về trả lời đơn của bà Hồ Huệ Quới. Theo đó, thống kê hiện trạng lô đất số 498, Tờ bản đồ số 1, xã An Khánh, trong đó có hộ ông Phúc đã xây dựng nhà ở trên diện tích 100m<sup>2</sup> nêu trên (có giấy phép cấp đất và xây dựng).

- Ngày 16 tháng 7 năm 1992, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức có Quyết định số 487/QĐ-UB về việc thu hồi khu đất có diện tích 7.645m<sup>2</sup> thuộc lô đất số 498, xã An Khánh (trong đó có phần diện tích của ông Phúc, bà Yến đang sử dụng) để giao cho bà Hồ Huệ Quới 5.000m<sup>2</sup>, phần còn lại giao cho xã An Khánh quản lý (thuộc phần đất của ông Phúc, bà Yến sử dụng).

- Năm 1997, ông Phúc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tấn và bà Trần Thị Mai Hồng một phần diện tích (không nằm trong Quyết định giao đất số 1897/QĐGD ngày 26 tháng 11 năm 1990 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức). Năm 1999, ông Phúc kê khai nhà, đất với diện tích khuôn viên đất là 528m<sup>2</sup>.

- Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 02 tháng 12 năm 2014 được Ủy ban nhân dân phường Bình An kiểm tra nội nghiệp ngày 10 tháng 3 năm 2015, phần đất do ông Phúc sử dụng có diện tích giải tỏa là 174,8m<sup>2</sup> (chênh lệch tăng 74,8m<sup>2</sup> so với diện tích đất được giao tại Quyết định số 1897/QĐGD ngày 26 tháng 11 năm 1990 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức). Phần diện tích 74,8m<sup>2</sup> chênh lệch bao gồm:

+ Diện tích 1,6 m<sup>2</sup> thuộc đường (theo Tài liệu 2002).

+ Diện tích 73,2 m<sup>2</sup> có nguồn gốc do nhà nước trực tiếp quản lý. Năm 1985, Hợp tác xã giao khoán cho bà Nguyễn Thị Nhi. Năm 1986, bà Nhi hoán đổi đất với ông Phạm Chí Quốc. Năm 1989, ông Quốc lập giấy tay chuyển nhượng một phần cho ông Trần Quang Phúc. Năm 1992, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức có Quyết định thu hồi đất số 487/QĐ-UB thu hồi giao cho xã An Khánh quản lý; tuy nhiên, trên thực tế ông Phúc vẫn sử dụng cho đến nay và không có tranh chấp.

## III. Nguồn gốc quá trình sử dụng nhà: Nhà số 8C đường Lương Định



Của, khu phố 3, phường Bình An, Quận 2 do ông Phúc xây dựng vào năm 1991 theo Giấy phép xây dựng số 384/GPXD ngày 26 tháng 3 năm 1991 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp với diện tích xây dựng  $28m^2$ . Năm 1999, ông Phúc kê khai nguồn gốc nhà đất diện tích xây dựng  $212m^2$  và diện tích sàn xây dựng  $242m^2$ . Năm 2010, ông Phúc xây dựng không phép  $35,4m^2$  (ô số 7) và có bị xử phạt vi phạm hành chính tại Quyết định số 10780/QĐ-XPHC ngày 27 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2.”

Tại Biên bản làm việc ngày 18 tháng 12 năm 2018, đại diện Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) trình bày:

“Phần diện tích giải tỏa  $173,2m^2$  (trừ phần diện tích  $1,6m^2$  trên đường) có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý. Năm 1985, Hợp tác xã giao khoán cho bà Nguyễn Thị Nhi. Năm 1986, bà Nhi hoán đổi đất với ông Phạm Chí Quốc, Năm 1989, ông Quốc lập giấy tay chuyển nhượng (không chứng từ) một phần cho ông Trần Quang Phúc. Ngày 26 tháng 10 năm 1990, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức có Quyết định số 1897/QĐGD cấp cho ông Trần Quang Phúc diện tích  $100m^2$ . Phần diện tích còn lại  $73,2m^2$  vào năm 1992, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức có Quyết định thu hồi đất số 487/QĐ-UB thu hồi và giao cho xã An Khánh quản lý. Tuy nhiên, ông Phúc vẫn sử dụng cho đến nay không có tranh chấp.

Việc mua bán giữa ông Quốc và ông Phúc là mua bán đất công và thuộc phần đất bị thu hồi theo Quyết định thu hồi đất số 487/QĐ-UB ngày 16 tháng 7 năm 1992 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức. Thời điểm mua bán năm 1989 giữa ông Quốc và ông Phúc không làm thay đổi tính chất đất công và nội dung Quyết định thu hồi đất số 487/QĐ-UB nêu trên.”

#### **IV. Kết quả đối thoại:**

Ngày 13 tháng 01 năm 2022, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức đối thoại với người khiếu nại, người bị khiếu nại và cơ quan có liên quan theo Điều 39 Luật Khiếu nại năm 2011, kết quả đối thoại như sau:

- Người khiếu nại tiếp tục yêu cầu bồi thường phần đất diện tích  $73,2m^2$  theo hệ số bồi thường 100% đơn giá đất ở và yêu cầu bồi thường phần diện tích  $173,2m^2$  với đơn giá là 80.000.000đồng/ $m^2$ .

- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức giữ nguyên quan điểm giải quyết khiếu nại lần đầu vì thực hiện đúng theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đã được phê duyệt.

#### **V. Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:**

**1. Về nội dung khiếu nại yêu cầu được bồi thường phần đất ở diện tích  $73,2m^2$  theo hệ số bồi thường 100%.**

Phần đất  $73,2m^2$  đã được Nhà nước trực tiếp quản lý tại Quyết định số 487/QĐ-UB ngày 16 tháng 7 năm 1992 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức về thu hồi, giao cho xã An Khánh quản lý. Tuy nhiên, ông Phúc vẫn sử dụng cho



đến nay và không tranh chấp.

Căn cứ điểm 11.4 khoản 11 Mục 1 và tiết b điểm 16.2 khoản 16 Mục I Phần B của Phương án 107/PA-HĐBT ngày 25 tháng 3 năm 2017 của Hội đồng bồi thường dự án đầu tư xây dựng đường Lương Định Của và nút giao thông Trần Nãi - Lương Định Của, quy định:

*“11.4. Đối với phần diện tích đất lớn hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất lớn hơn là do hành vi lấn chiếm mà có thì không được bồi thường nhưng được xét hỗ trợ theo thời điểm sử dụng đất theo qui định tại Khoản 16 Mục này.*

*16. Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất.*

*b. Hiện trạng là đất ở:*

*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích để ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được hỗ trợ về đất bằng 40% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố”.*

Do phần đất 73,2m<sup>2</sup> là đất do Nhà nước trực tiếp quản lý, ông Phúc nhận chuyển nhượng bằng giấy tay nên việc ông Trần Quang Phúc và bà Phạm Hải Yến khiếu nại yêu cầu được bồi thường phần đất ở diện tích 73,2m<sup>2</sup> theo hệ số bồi thường 100% là không có cơ sở xem xét giải quyết. Ủy ban nhân dân Quận 2 trước đây thực hiện tính bồi thường, hỗ trợ cho ông Trần Quang Phúc và bà Phạm Hải Yến 73,2m<sup>2</sup> theo hệ số bồi thường 40% đơn giá đất ở, là đúng theo phương án được duyệt.

**2. Về nội dung khiếu nại yêu cầu được bồi thường phần đất ở diện tích 173,2m<sup>2</sup> với đơn giá là 80.000.000đồng/m<sup>2</sup>**

Căn cứ điểm 4.1.1 khoản 4 Mục 1 Phần B của Phương án 107/PA-HĐBT ngày 25 tháng 3 năm 2017 của Hội đồng bồi thường dự án đầu tư xây dựng đường Lương Định Của và nút giao thông Trần Nãi - Lương Định Của, quy định:

*“Đơn giá đất ở vị trí 1, mặt tiền đường Lương Định Của, phường Bình An, Quận 2 để tính bồi thường, hỗ trợ là : 45.150.000 đồng/m<sup>2</sup>”.*

Do đó, nội dung khiếu nại của ông Trần Quang Phúc và bà Phạm Hải Yến yêu cầu giải quyết bồi thường phần diện tích 173,2m<sup>2</sup> đất ở theo đơn giá là 80.000.000đồng/m<sup>2</sup>, là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại số 5627/QĐ-UBND-TTTr ngày 09 tháng 11 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức).



Yêu cầu ông Trần Quang Phúc, bà Phạm Hải Yến thực hiện nghiêm Quyết định giải quyết khiếu nại số 5627/QĐ-UBND-TTr ngày 09 tháng 11 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức).

**Điều 2.** Đây là Quyết định giải quyết khiếu nại (lần hai) của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với khiếu nại của ông Trần Quang Phúc, bà Phạm Hải Yến, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày kể từ ngày ban hành.

- Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức 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 Hồ Chí Minh và Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Ban Tiếp công dân Thành phố), Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức tổ chức niêm yết công khai Quyết định này tại trụ sở cơ quan.

- Giao Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh 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 Hồ Chí Minh.

**Điều 3.** Trường hợp ông Trần Quang Phúc, bà Phạm Hải Yến 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.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, ông Trần Quang Phúc, bà Phạm Hải Yến và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thường trực HĐND TPHCM;
- TTUB: CT, PCT/NC;
- UBND TP Thủ Đức (để tổng đạt quyết định);
- VPUB: PCVP/ĐT, NC;
- Phòng Đô thị (2b), Ban TCD TPHCM;
- Lưu: VT, (ĐT-Đ).

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Ngô Minh Châu