

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

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

Số: 2627/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 8 năm 2022

THANH TRA TP. HCM

ĐẾN

Số: 797

Ngày: 04.8.22

Chuyển: Ông Nguyễn, PCT

Số và ký hiệu HS:

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Loan, thành phố Thủ Đức  
(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 và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;*

*Xét đơn khiếu nại đề ngày 12 tháng 12 năm 2021 của bà Trần Thị Loan,  
địa chỉ thường trú tại số 153/16 Quốc lộ 13, Phường 26, quận Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh.*

Theo Báo cáo số 84/BC-TTTP-P4 ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Chánh  
Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của  
bà Trần Thị Loan với các nội dung sau:

**I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI:**

Bà Trần Thị Loan khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 7021/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức; yêu cầu mua căn hộ chung cư số 9.07 (căn đầu hồi), lầu 9 (tầng 10), diện tích 57,5m<sup>2</sup>, Khối E, Lô R7, khu chung cư 38,4ha phường An Khánh, thành phố Thủ Đức (viết tắt là căn hộ 9.07 Chung cư 38,4ha) theo đơn giá 7.250.000 đồng/m<sup>2</sup> theo Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức).

**II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU:**

Nhà, đất của bà Trần Thị Loan xây dựng sau năm 2002 nên không đủ điều kiện tái định cư, chỉ được xem xét bán (trả tiền một lần) hoặc cho thuê căn hộ chung cư (loại 01 phòng ngủ) tại khu 17,3ha, phường An Phú - An Khánh, Quận 2 theo giá bảo toàn vốn; xét hoàn cảnh gia đình và nguyện vọng của gia đình bà Loan, Ủy ban nhân dân Quận 2 đã giải quyết cho bà Loan được mua căn hộ (loại 02 phòng ngủ) theo phương thức trả góp. Ngày 04 tháng 5 năm 2016, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết định số 1534/QĐ-UBND giải quyết cho bà Loan



được mua căn hộ số 9.07 Chung cư 38,4ha theo giá bảo toàn vốn **được tạm tính** theo giá tái định cư (7.250.000 đồng/m<sup>2</sup>).

Căn cứ Công văn số 2677/UBND-ĐT ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giá bán bảo toàn vốn căn hộ đầu hồi của 1.080 căn hộ trong khu 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2 phục vụ tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Tờ trình số 1482/TTr-BBT ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2; Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết định số 4404/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2020 điều chỉnh, bổ sung nội dung Điều 2 Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2016, giải quyết bán căn hộ số 9.07 Chung cư 38,4ha theo đơn giá 22.727.086 đồng/m<sup>2</sup> (giá bảo toàn vốn đã tính tăng thêm 5% trên đơn giá bảo toàn vốn của căn đầu hồi).

Không đồng ý với Quyết định số 4404/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Quận 2, bà Loan có đơn khiếu nại yêu cầu mua căn hộ chung cư số 9.07 Chung cư 38,4ha với đơn giá 7.250.000 đồng/m<sup>2</sup> theo Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận 2. Ngày 22 tháng 11 năm 2021, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có Quyết định giải quyết khiếu nại số 7021/QĐ-UBND không công nhận nội dung khiếu nại nêu trên của bà Loan.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại số 7021/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, bà Loan tiếp tục có đơn khiếu nại tại Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

### **III. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI:**

- Tại Biên bản làm việc ngày 13 tháng 01 năm 2022 với Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện Ủy ban nhân dân phường Thủ Thiêm cho biết:

Theo Biên bản họp thẩm định hồ sơ bồi thường ngày 07 tháng 9 năm 2009 của Tổ Công tác bồi thường phường An Khánh, Ủy ban nhân dân phường An Khánh (nay là phường Thủ Thiêm) có Văn bản số 1637/UBND ngày 09 tháng 9 năm 2009 xác nhận hồ sơ pháp lý nhà, đất đối với nhà, đất không số Tờ 79, Khu phố 6, phường An Khánh do bà Loan sử dụng như sau: Diện tích giải tỏa của hộ bà Loan là 375,88m<sup>2</sup> sử dụng ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm. Nguồn gốc đất do ông Phan Văn Đủ sử dụng trước năm 1975. Sau đó (trước ngày 20 tháng 12 năm 2001), ông Phan Văn Đủ bán một phần đất cho bà Loan sử dụng. Sau năm 2002, bà Loan san lấp và xây cất nhà sử dụng đến thời điểm bồi thường, giải tỏa.

- Tại Biên bản làm việc ngày 30 tháng 12 năm 2021 với Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có ý kiến như sau:

Ngày 25 tháng 11 năm 2009, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết định số 16368/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với hộ bà Loan với tổng số tiền là 327.435.600 đồng (trường hợp bà Loan không đủ điều kiện mua căn hộ chung cư). Sau đó, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết



định số 1326/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2015 giải quyết cho bà Loan được mua 01 căn hộ số 10.15 (diện tích  $51m^2$ ), Lầu 10 (tầng 11), Khối D, Lô J, Chung cư 17,3ha phường An Phú theo giá bảo tồn vốn. Ngày 04 tháng 5 năm 2016, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết định số 1534/QĐ-UBND thu hồi, bãi bỏ Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Quận 2, giải quyết cho bà Loan được mua 01 căn hộ số 9.07 Chung cư 38,4ha theo đơn giá  $7.250.000$  đồng/ $m^2$  (giá bảo tồn vốn được tạm tính theo giá tái định cư) với tổng giá trị mua căn hộ tạm tính là  $416.875.000$  đồng. Tại Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận 2 có nội dung như sau: “Hiện nay, Ủy ban nhân dân Thành phố chưa duyệt giá bảo tồn vốn đối với khu chung cư 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2. Vì vậy, phần diện tích  $57,5m^2$  mua theo giá bảo tồn vốn sẽ được tạm tính theo đơn giá tái định cư. Khi Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt đơn giá bảo tồn vốn đối với khu chung cư 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2 thì phần diện tích  $57,5m^2$  mua theo giá bảo tồn vốn sẽ được tính bổ sung bằng một Quyết định của Ủy ban nhân dân Quận 2”.

Theo Công văn số 288/UBND-ĐT ngày 25 tháng 01 năm 2019 và Công văn số 2677/UBND-ĐT ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết định số 4404/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2020 điều chỉnh, bổ sung nội dung Điều 2, Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2016 giải quyết mua căn hộ chung cư theo giá bảo tồn vốn đối với bà Loan căn hộ số 9.07 Chung cư 38,4ha theo đơn giá  $22.727.086$  đồng/ $m^2$  (giá bảo tồn vốn đã tính tăng thêm 5% trên đơn giá bảo tồn vốn của căn đầu hồi) với tổng giá trị mua căn hộ là  $1.306.807.445$  đồng.

#### **IV. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI:**

Ngày 18 tháng 3 năm 2022, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức đối thoại công khai kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Loan (thành phần gồm người khiếu nại, người bị khiếu nại và các cơ quan có liên quan). Tại buổi đối thoại còn nội dung chưa thống nhất: Bà Loan vẫn xác định khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 7021/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, yêu cầu mua căn hộ số 9.07 Chung cư 38,4ha với đơn giá  $7.250.000$  đồng/ $m^2$  theo Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận 2; đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức vẫn giữ nguyên quan điểm giải quyết khiếu nại (lần đầu) của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức do đã thực hiện đúng quy định.

#### **V. KẾT LUẬN:**

Qua kết quả kiểm tra, rà soát của các cơ quan chức năng và hồ sơ hiện có thể hiện trường hợp bà Loan không đủ điều kiện tái định cư và không đủ điều kiện mua căn hộ chung cư. Tuy nhiên, xét về hoàn cảnh gia đình và nguyện vọng của gia đình bà Loan, Ủy ban nhân dân Quận 2 đã có Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2016 giải quyết cho bà Loan được mua căn hộ chung cư số 9.07 (căn đầu hồi), Lầu 9 (tầng 10), diện tích  $57,5m^2$ , Khối



E, Lô R7, Chung cư 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2 với đơn giá 7.250.000 đồng/m<sup>2</sup> (giá bảo toàn vốn tạm tính theo giá tái định cư); bà Loan đã nhận bàn giao căn hộ và nộp tiền từ năm 2016 đến tháng 5 năm 2020. Thời điểm năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố chưa duyệt giá bảo toàn vốn đối với khu chung cư 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2 nên phần diện tích căn hộ 57,5m<sup>2</sup> được bán theo giá bảo toàn vốn sẽ được tạm tính theo đơn giá tái định cư.

Căn cứ Công văn số 2677/UBND-ĐT ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Quận 2 đã có Quyết định số 4404/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2020 điều chỉnh, bổ sung nội dung Điều 2, Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận 2, giải quyết bán căn hộ chung cư số 9.07 Chung cư 38,4ha theo giá bảo toàn vốn đối với bà Loan với đơn giá 22.727.086 đồng/m<sup>2</sup> (giá bảo toàn vốn đã tính tăng thêm 5% trên đơn giá bảo toàn vốn của căn đầu hồi), là phù hợp quy định. Việc bà Loan khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức giải quyết bán căn hộ chung cư nêu trên với đơn giá 7.250.000 đồng/m<sup>2</sup> theo Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận 2, 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 7021/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức là đúng.

Yêu cầu bà Trần Thị Loan, cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định giải quyết khiếu nại số 7021/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch 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 bà Trần Thị Loan, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày kể từ ngày ký.

Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức tổ chức thi hành Quyết định này theo đúng quy định của pháp luật; báo cáo kết quả thực hiện 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 bà Trần Thị Loan không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại này 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.

**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, bà Trần Thị Loan 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/TP;
- UBND TP.HCM;
- TTUB: CT, các PCT;
- UBND/TP Thủ Đức (để tổng đạt QĐ);
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Phòng ĐT (02b);
- Ban Tiếp công dân TP;
- Lưu VT, (ĐT/Dy). **13**



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Ngô Minh Châu**