

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 2213 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 5 năm 2023

THANH TRA TP. HCM

ĐẾN

Số: 6298

Ngày: 01.6.2023

Chuyên: Đ/c Tuấn, PCT

Số và ký hiệu HS:

QUYẾT ĐỊNH

VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI CỦA BÀ CAO THỊ THẢO, QUẬN TÂN BÌNH
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 năm 2019;

Căn cứ Luật Khiếu nại 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 của bà Cao Thị Thảo, địa chỉ số 450 đường Lê Văn Sỹ, Phường 2, quận Tân Bình.

Theo Báo cáo số 99/BC-TTTP-P1 ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Chánh Thanh tra Thành phố về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Cao Thị Thảo với các nội dung sau:

I. Nội dung khiếu nại:

Bà Cao Thị Thảo khiếu nại Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của bà Cao Thị Thảo, với nội dung:

- Không đồng ý với đơn giá 40.478.000 đồng/m² nhà (đất) để tính bồi thường, hỗ trợ thực hiện Dự án chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, quận Tân Bình đối với căn hộ số 06 tầng trệt diện tích 54,21m² (phần nhà đất có hợp đồng thuê) và yêu cầu bồi thường phần nhà đất này theo đơn giá thị trường.

- Đề nghị tính bồi thường, hỗ trợ với phần diện tích nhà, đất 23,67m² (nằm ngoài hợp đồng thuê) hoặc được tái định cư một căn hộ tại chung cư sau khi chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, quận Tân Bình xây dựng xong.

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

Ngày 24 tháng 02 năm 2004, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 882/UB-ĐT chấp thuận về chủ trương tháo dỡ và xây dựng mới Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, quận Tân Bình. Đến ngày 15 tháng 11 năm 2011, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 5733/UBND-ĐTMT công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tân Bình làm chủ đầu tư thực hiện dự án xây

dựng mới Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, quận Tân Bình.

Ngày 26 tháng 11 năm 2012, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình có Quyết định số 371/QĐ-UBND phê duyệt Phương án tổng thể số 01/PABT-ĐT XD TB ngày 12 tháng 11 năm 2012 về hỗ trợ và tái định cư dự án xây dựng mới Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, quận Tân Bình, theo đó người đang thuê nhà hoặc đang sử dụng nhà đủ điều kiện mua nhà theo Nghị định số 61/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ được chọn một trong hai phương thức là: hỗ trợ bằng tiền để tự lo nơi ở mới hoặc được bố trí tái định cư.

Ngày 07 tháng 8 năm 2013, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án đã trình Phương án số 04/PA-HĐBT về tổ chức di dời khẩn cấp thực hiện tháo dỡ chung cư 251 Hoàng Văn Thụ và nhà tập thể số 02 Phạm Văn Hai, Phường 2, quận Tân Bình (được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình phê duyệt tại Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2013).

Ngày 25 tháng 6 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 3096/UBND-ĐTMT về đơn giá đất tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại dự án Đầu tư xây dựng mới chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, quận Tân Bình, cụ thể như sau: Tầng 1 (trệt): 40.478.000 đồng/m²; Tầng 2 (lầu 1): 18.360.000 đồng/m²; Tầng 3 (lầu 2): 16.664.000 đồng/m²; Tầng 4 (lầu 3): 15.970.000 đồng/m²; Tầng 5 (lầu 4): 14.987.000 đồng/m²; Tầng 6 (lầu 5): 14.336.000 đồng/m².

Căn hộ số 6 tầng trệt, Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ thuộc sở hữu Nhà nước (diện tích 54,21m²) do bà Thảo sử dụng dưới hình thức ký hợp đồng thuê; Kiot không số được xác định do chủ sử dụng cũ là bà Nguyễn Thị Lan lần chiếm khuôn viên chung cư xây dựng từ 1982 (diện tích 23,67m²), bán qua nhiều người bằng giấy tay, bà Thảo mua sử dụng để buôn bán nhưng không được ký hợp đồng thuê do có nguồn gốc lấn chiếm.

Ngày 11 tháng 9 năm 2014, bà Cao Thị Thảo và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tân Bình ký Biên bản thỏa thuận và cam kết về việc bồi thường, hỗ trợ và hỗ trợ thêm đối với căn hộ số 6 Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, theo đó thì ngoài số tiền hỗ trợ theo quy định là 1.492.776.908 đồng (60% giá trị nhà, đất có ký hợp đồng thuê), Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tân Bình) hỗ trợ thêm cho hộ bà Thảo 40% giá trị đất và 40% giá trị nhà để tạo điều kiện cho bà Thảo tự lo nơi ở mới (bà Thảo đã nhận toàn bộ tiền hỗ trợ từ năm 2014)

Ngày 05 tháng 9 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình ban hành Quyết định số 637/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Cao Thị Thảo số tiền là 1.493.776.179 đồng.

Việc ban hành Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình là để phục vụ công tác tài chính (quyết toán) của Chủ đầu tư sau khi dự án hoàn thành. Thực tế, bà Thảo đã nhận tiền hỗ trợ theo quy định (60% giá trị nhà, đất có ký hợp đồng thuê) và thỏa thuận nhận hỗ trợ thêm của Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tân Bình) tương đương 40% giá trị nhà, đất có hợp đồng thuê).

Không đồng ý việc giải quyết bồi thường, hỗ trợ nêu trên, bà Cao Thị Thảo khiếu nại Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình.

Ngày 21 tháng 5 năm 2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình ban hành Quyết định số 03/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Cao Thị Thảo.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, bà Cao Thị Thảo tiếp tục có đơn khiếu nại đề ngày 12 tháng 6 năm 2018 với nội dung như đã nêu trên.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

Căn hộ số 6 và Kiot không số, tầng trệt Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, quận Tân Bình do bà Cao Thị Thảo sử dụng có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước, do Nhà máy Cơ điện lạnh cấp cho bà Nguyễn Thị Lan theo Quyết định số 55/CĐL-QĐ ngày 15 tháng 11 năm 1979 (không thể hiện diện tích). Ngày 12 tháng 11 năm 1989, bà Lan bán lại cho bà Nguyễn Thị Thanh Huyền (thể hiện diện tích 68,9m²: gồm phòng chính 13,5m x 3,8m và phòng phụ 4,4m x 4,0m). Ngày 25 tháng 11 năm 1998, bà Huyền bán lại cho bà Hồ Thị Liếng. Ngày 02 tháng 7 năm 2000, bà Hồ Thị Bé Bảy (theo ủy quyền của bà Liếng) bán lại cho bà Nguyễn Thị Hoàn (thể hiện diện tích 4m x 18m = 72m² và kiot diện tích 18m²). Ngày 04 tháng 3 năm 2001, bà Trần Nguyễn Diễm Thương (theo ủy quyền của bà Hoàn) bán cho bà Cao Thị Thảo (thể hiện diện tích căn hộ 4m x 16m = 64m² và kiot diện tích 3,5m x 6m = 21m²). Toàn bộ việc mua bán, chuyển nhượng từ bà Lan đến bà Thảo đều bằng giấy viết tay. Ngày 23 tháng 3 năm 2007, Công ty Dịch vụ đô thị quận Tân Bình ký hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước số 2/11/F.2 cho bà Cao Thị Thảo thuê căn hộ diện tích 54,21m² (căn hộ số 6). Phần nhà đất diện tích 23,67m² trong khuôn viên chung cư do chủ cũ là bà Lan lần chiếm xây dựng từ 1982 (kiot không số) bà Thảo tiếp tục sử dụng để buôn bán nhưng không được ký hợp đồng thuê.

- Đối với căn hộ số 6: Trường hợp bà Thảo được xác định đủ điều kiện mua nhà theo Nghị định 61/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ, được chọn một trong hai phương thức là hỗ trợ bằng tiền để tự lo nơi ở mới hoặc được bố trí tái định cư tại chỗ sau khi chung cư 251 Hoàng Văn Thụ xây dựng xong hoặc tái định cư tại Lô J chung cư Bàu Cát II theo Phương án.

Ngày 30 tháng 12 năm 2012, bà Thảo có Phiếu đăng ký gửi Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án chọn phương thức bố trí tái định cư tại chỗ (thuê lại căn hộ chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, quận Tân Bình sau khi xây dựng xong, nhận tiền để tự lo tạm cư). Tuy nhiên, sau đó bà Thảo thay đổi phương thức nhận hỗ trợ bằng tiền về nhà ở, đất ở để tự lo nơi ở mới (Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 11 tháng 9 năm 2014 với Chủ đầu tư về hỗ trợ và hỗ trợ thêm đối với căn hộ số 6 Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, quận Tân Bình).

Căn cứ Công văn số 3096/UBND-ĐTMT ngày 25 tháng 6 năm 2013 của

Ủy ban nhân dân Thành phố về đơn giá bồi thường Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, quận Tân Bình và các quy định pháp luật liên quan, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình ban hành Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2017 bồi thường, hỗ trợ cho bà Cao Thị Thảo theo Phương án số 70/HĐBT ngày 04 tháng 8 năm 2017 của Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án, theo đó trường hợp bà Thảo đủ điều kiện hỗ trợ (mức hỗ trợ 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà) theo đơn giá đối với phần căn hộ số 6 do Thảo đang sử dụng. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tân Bình hỗ trợ thêm cho bà Thảo số tiền 985.711.272 đồng (40% giá trị nhà đất có ký hợp đồng thuê) để tự lo chỗ ở mới. Tổng số tiền hỗ trợ là 2.478.488.180 đồng. Bà Thảo đã nhận toàn bộ số tiền trên và cam kết không thắc mắc, khiếu nại.

- Đối với kiot không số có nguồn gốc lần chiếm khuôn viên Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, quận Tân Bình: Theo quy định tại điểm c Khoản 3 Điều 24 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố (ban hành kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố): “*Không tính hỗ trợ đối với phần diện tích đất có nguồn gốc lần, chiếm*” và điểm c khoản 4 Điều 24 thì: “*Đối với nhà chung cư, tập thể... tính hỗ trợ theo diện tích ghi trên giấy tờ, trường hợp giấy tờ hợp pháp, hợp lệ không ghi diện tích hoặc diện tích đang sử dụng khác với diện tích ghi trên giấy tờ thì tính hỗ trợ theo diện tích sàn xây dựng (tính từ tim tường chung và tim tường bao quanh của căn hộ...) của mỗi hộ sử dụng, không tính diện tích lần, chiếm và diện tích sử dụng chung gồm: hành lang, ban công, lối đi*” nên không có cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 17 tháng 8 năm 2019, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân Thành phố chủ trì đối thoại giữa bà Cao Thị Thảo và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, kết quả như sau:

1. Ý kiến của bà Cao Thị Thảo:

- Yêu cầu hỗ trợ căn hộ số 6 tầng trệt diện tích 54,21m² (có hợp đồng thuê) theo đơn giá thị trường.

- Yêu cầu hỗ trợ phần kios diện tích 23,67m² (không có hợp đồng thuê) theo giá thị trường hoặc tái định cư một căn hộ tại chung cư sau khi chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, quận Tân Bình xây dựng xong, lý do kiot của ông Quỳnh, ông Lê pháp lý giống của bà Thảo nhưng lại được xem xét hỗ trợ.

2. Kết luận của người chủ trì đối thoại:

Sau khi nghe ý kiến của các bên có liên quan, đối chiếu quy định pháp luật, người chủ trì kết luận tại Văn bản số 8142/VP-TCD ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố:

- Về đơn giá bồi thường (tầng trệt) được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận là 40.478.000 đồng/m² tại Công văn số 3096/UBND-ĐTMT ngày 25 tháng 6 năm 2013 là đúng chính sách.

- Đối với việc bồi thường, hỗ trợ 07 kiot (nếu có) thuộc khuôn viên chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, quận Tân Bình giao Ban chỉ đạo bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Thành phố xem xét, rà soát từng trường hợp để có báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét.

V. Kết luận:

1. Đối với nội dung khiếu nại không đồng ý với đơn giá 40.478.000 đồng/m² nhà (đất) để tính bồi thường, hỗ trợ thực hiện Dự án Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, quận Tân Bình đối với căn hộ số 6 tầng trệt diện tích 54,21m² (phần nhà đất có hợp đồng thuê) và yêu cầu bồi thường phần nhà đất này theo đơn giá thị trường:

Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, quận Tân Bình là chung cư thuộc sở hữu Nhà nước, đã xuống cấp và thuộc diện phải tháo dỡ để xây dựng mới. Trên cơ sở Phương án đã được phê duyệt, hộ bà Cao Thị Thảo đã được xem xét hỗ trợ 1.493.776.179 đồng, ngoài số tiền trên bà Thảo còn được Chủ đầu tư hỗ trợ thêm số tiền là 985.711.272 đồng. Như vậy, đối với phần diện tích 54,21m² (phần có hợp đồng thuê) bà Thảo đã nhận tổng cộng số tiền là 2.478.488.180 đồng và cam kết không thắc mắc, khiếu nại (Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 11 tháng 9 năm 2014).

Đơn giá bồi thường, hỗ trợ đối với Tầng 1 (trệt) là 40.478.000 đồng/m² đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại Công văn số 3096/UBND-ĐTMT ngày 25 tháng 6 năm 2013 là đúng chính sách. Do đó, việc bà Cao Thị Thảo yêu cầu bồi thường, hỗ trợ theo giá thị trường là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

2. Đối với nội dung khiếu nại đề nghị tính bồi thường, hỗ trợ với phần diện tích nhà, đất 23,67m² (năm ngoài hợp đồng thuê) hoặc được tái định cư một căn hộ tại chung cư sau khi Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, quận Tân Bình xây dựng xong:

Căn cứ Văn bản số 19/BCĐBT ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Ban Chỉ đạo bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Thành phố, phần nhà đất diện tích 23,67m² (phần kios) trong khuôn viên chung cư thuộc sở hữu Nhà nước do chủ cũ là bà Nguyễn Thị Lan lần chiếm xây dựng từ 1982, bà Thảo tiếp tục sử dụng để buôn bán nhưng không có Quyết định cấp đất, không được ký hợp đồng thuê nhà, do đó không có cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại điểm c Khoản 3 và điểm c Khoản 4 Điều 24 của Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố (ban hành kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố). Vì vậy, việc bà Thảo khiếu nại với nội dung nêu trên 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 số 03/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình về giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Cao Thị Thảo.

Yêu cầu bà Cao Thị Thảo thực hiện Quyết định giải quyết khiếu nại số 03/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình.

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 Cao Thị Thảo, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày kể từ ngày ký.

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 thực hiện 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) và Ủy ban nhân dân quận Tân Bình tổ chức niêm yết công khai Quyết định này tại trụ sở cơ quan.

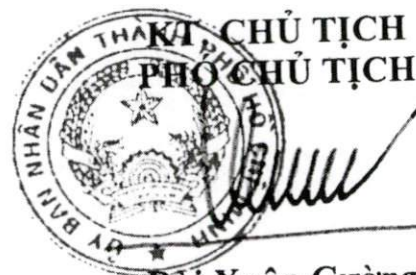
Giao Thanh tra Thành phố theo dõi, đôn đốc và tổng hợp báo cáo kết quả việc thi hành Quyết định này cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 3. Trường hợp bà Cao Thị Thảo 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, Chánh Thanh tra Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, bà Cao Thị Thảo và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT HĐND/TP;
- TTUB: CT, PCT/ĐT, NC;
- UBMTTQVN Thành phố;
- UBND Q.Tân Bình
(để tổng đạt Quyết định);
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT, NC;
- Phòng ĐT, Ban TCD/TP;
- Lưu VT, (ĐT/Si) 08 .

**Bùi Xuân Cường**