

Số: 3503/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại
của bà Phạm Thị Hoàn, Quận 4 (lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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 số 02/2011/QH13 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 08 tháng 5 năm 2024 của bà Phạm Thị Hoàn, địa chỉ số 396/47 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4;

Theo Báo cáo số 384/BC-TTTP-P6 ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Phạm Thị Hoàn với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Bà Phạm Thị Hoàn khiếu nại Quyết định số 380/QĐ-UBND-NC ngày 03 tháng 4 năm 2024 về giải quyết khiếu nại (lần đầu) và Quyết định số 532/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 về sửa đổi, bổ sung Quyết định giải quyết khiếu nại số 380/QĐ-UBND-NC ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 với yêu cầu: Bồi thường, hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà theo khoản 02 Điều 14 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 27 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố; Bố trí 01 suất tái định cư bằng căn hộ tại chung cư Chu Văn An, phường 26, quận Bình Thạnh.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4

Thực hiện Dự án xây dựng mới Trung tâm Y tế Quận 4, Ủy ban nhân dân Quận 4 ban hành Thông báo số 287/TB-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2019 về thu hồi phần đất diện tích 16,6m² tại địa chỉ số 396/47 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4 để thực hiện dự án, diện tích đất thu hồi theo bản vẽ phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng do Công ty TNHH đầu tư phát triển TMDV Phú Vinh

lập năm 2022, được Ủy ban nhân dân Phường 18, Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng khu vực Quận 4 và Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 4 xác nhận.

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 ban hành Quyết định số 1896/QĐ-UBND-TH về phê duyệt Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và Quyết định số 1910/QĐ-UBND-TH về phê duyệt Phương án số 14/PABT-HĐBT ngày 15 tháng 12 năm 2023 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Phạm Thị Hoàn tại địa chỉ số 396/47 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4 để thực hiện Dự án, theo đó:

- Không bồi thường về đất do đất thuộc sở hữu Nhà nước.
- Chưa được xem xét bồi thường, hỗ trợ đối với phần cấu trúc trên đất do Ủy ban nhân dân Thành phố chưa có hướng dẫn, chỉ đạo.
- Chưa được xem xét bồi thường đối với tài sản khác.
- Được hỗ trợ di chuyển với mức hỗ trợ 10.000.000 đồng theo điểm a khoản 3 Điều 12 của Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Không đồng ý, bà Hoàn khiếu nại Quyết định số 1910/QĐ-UBND-TH ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Quận 4.

Ngày 03 tháng 4 năm 2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 ban hành Quyết định số 380/QĐ-UBND-NC về giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị Hoàn (lần đầu) và sau đó ban hành Quyết định số 532/QĐ-UBND-NC ngày 20 tháng 5 năm 2024 về sửa đổi, bổ sung Quyết định giải quyết khiếu nại số 380/QĐ-UBND-NC ngày 03 tháng 4 năm 2024 với nội dung:

- Giữ nguyên Quyết định số 1910/QĐ-UBND-TH ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại địa chỉ số 396/47 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4.

- Không công nhận nội dung đơn của bà Phạm Thị Hoàn khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà và tái định cư bằng căn hộ tại chung cư Chu Văn An, phường 26, quận Bình Thạnh.

Không đồng ý, bà Phạm Thị Hoàn tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

1. Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng nhà, đất:

Theo hồ sơ hiện có và Bản vẽ phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng do Công ty TNHH đầu tư phát triển TMDV Phú Vinh lập năm 2022, nhận thấy:

Nhà đất tại số 396/47 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4 do bà Phạm Thị Hoàn đang sử dụng có diện tích đất 16,6m², diện tích sử dụng 28,8m²; quy mô trệt, lửng; kết cấu vách gạch, sàn vật liệu hỗn hợp, mái tôn. Nhà đất có

nguồn gốc do nhà nước trực tiếp quản lý. Năm 1984, Quận 4 giải tỏa các căn nhà thuộc khu gia binh ở hẻm 448 để xây dựng chung cư 448B Nguyễn Tất Thành nên đã xây dựng 14 căn nhà tạm trên đất công tại hẻm 396 đường Nguyễn Tất Thành nhằm giải quyết chỗ ở tạm cho các hộ phải di chuyển nhà chờ nhận căn hộ chung cư Nguyễn Tất Thành và ngày 26 tháng 12 năm 2008, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định 231/QĐ-UBND về xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số 396/47 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4.

Năm 1987, 14 hộ tạm cư đã được bố trí cho thuê căn hộ ở chung cư Nguyễn Tất Thành (*Sau đó được giải quyết bán căn hộ tái định cư tại Chung cư Nguyễn Tất Thành theo Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ*). Tuy nhiên, sau khi nhận căn hộ tái định cư nhiều hộ dân vẫn không giao trả lại nhà tạm cư mà vẫn tiếp tục chiếm dụng. Trong đó có nhà đất tại địa chỉ số 396/49 (số cũ 369/29A) bà Phạm Thị Hoàn đang sử dụng có nguồn gốc do ông Hà Phước Lợi chiếm dụng đất, xây nhà. Năm 1997, ông Lợi bán cho ông Lê Tử Lập. Năm 2000, ông Lập bán cho ông Trần Quang Ngọc. Năm 2003, ông Ngọc bán cho ông Dương Văn Vàng. Năm 2006, ông Vàng bán cho ông Phạm Quang Sơn. Tháng 10 năm 2008, ông Sơn bán cho bà Tất Ngọc Mỹ và ông Khiếu Đắc Tú Linh. Đến ngày 31 tháng 5 năm 2018, bà Mỹ, ông Linh bán cho bà Phạm Thị Hoàn sử dụng cho đến nay. Tất cả việc mua bán bằng giấy tay.

2. Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Căn cứ ý kiến của Ban Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Thành phố tại Văn bản số 55/BCĐBT ngày 27 tháng 6 năm 2023 và ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 13749/QLN&CS ngày 7 tháng 9 năm 2023, ngày 15 tháng 12 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 ban hành Quyết định số 1896/QĐ-UBND-TH về phê duyệt Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và Quyết định số 1910/QĐ-UBND-TH phê duyệt Phương án số 14/PABT-HĐBT ngày 15 tháng 12 năm 2023 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Phạm Thị Hoàn tại địa chỉ số 396/47 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18 Quận 4. Theo đó, hộ bà Hoàn không được bồi thường về đất do đất thuộc sở hữu Nhà nước mà chỉ được hỗ trợ di chuyển với mức 10.000.000 đồng theo điểm a khoản 3 Điều 12 của Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Kết quả làm việc của Thanh tra Thành phố với cơ quan liên quan:

Tại Biên bản làm việc ngày 09 tháng 5 năm 2024, ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Thanh tra Thành phố, đại diện các cơ quan đơn vị (Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Quận 4, Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 4, Ủy ban nhân dân Phường 18, Quận 4) có ý kiến:

- Đại diện Ủy ban nhân dân Quận 4

Ủy ban nhân dân Quận 4 giữ nguyên nguồn gốc pháp lý nhà, đất của bà Hoàn đã nêu tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 380/QĐ-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4.

- Đại diện Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 4

Ngày 27 tháng 5 năm 2009, Công ty Dịch vụ công ích Quận 4 đã ký Hợp đồng cho thuê nhà số 07/HĐTĐ-TT với bà Tất Ngọc Mỹ về thuê căn nhà số 396/47 với diện tích thuê 16,30m², giá cho thuê 173.151 đồng/tháng + thuế giá trị gia tăng từ tháng 01/2009. Thời gian cho thuê nhà từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009. Ngày 02 tháng 01 năm 2017, Công ty Dịch vụ công ích Quận 4 ký Hợp đồng số 02/HĐ về thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước với bà Tất Ngọc Mỹ (do ông Khiếu Đắc Tú Linh - chồng bà Mỹ ký), giá thuê từ tháng 3/2010 là 230.564 đồng/tháng + 10% thuế VAT. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng thuê nhà từ năm 2009 cho đến nay, bà Tất Ngọc Mỹ không đóng tiền thuê nhà.

- Đại diện Đại diện Sở Xây dựng

Trường hợp hộ bà Hoàn không thuộc trường hợp đang thuê nhà của Nhà nước; Hợp đồng thuê nhà không còn hiệu lực và người sử dụng nhà cũng không đóng tiền thuê nhà từ năm 2009 cho đến nay. Do đó, không thuộc diện được hỗ trợ như đối tượng đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

IV. Kết quả đối thoại

Ngày 05 tháng 7 năm 2024, Thanh tra Thành phố tổ chức đối thoại với người khiếu nại, người bị khiếu nại, kết quả như sau:

- Ý kiến của người khiếu nại

Ông Hà Ngọc Tuyên xác định bà Hoàn tiếp tục khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 380/QĐ-UBND-NC ngày 03 tháng 4 năm 2024 và Quyết định số 532/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 380/QĐ-UBND-NC ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4.

- Ý kiến của người bị khiếu nại

Giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 380/QĐ-UBND-NC ngày 03 tháng 4 năm 2024 và Quyết định số 532/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 380/QĐ-UBND-NC ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện Dự án xây dựng mới Trung tâm y tế Quận 4.

- Kết luận của người chủ trì:

Ghi nhận ý kiến của ông Hà Ngọc Tuyên và ý kiến của người bị khiếu nại để tổng hợp, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết theo quy định.

V. Kết luận

1. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà theo khoản 02 Điều 14 của Nghị định số

47/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 27 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố

Căn cứ khoản 2 Điều 14 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định:

“Việc bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị thu hồi thực hiện theo quy định như sau:

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của Chính phủ về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê; trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.”

Căn cứ khoản 1 Điều 25 Chương VI Quyết định số 1896/QĐ-UBND-TH ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về phê duyệt chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng mới Trung tâm Y tế Quận 4 quy định: **“Đối với trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nhưng không ký hợp đồng thuê nhà với cơ quan quản lý nhà hoặc đơn vị bố trí nhà; không đủ điều kiện mua nhà theo quy định của Chính phủ về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê sẽ thực hiện theo văn bản riêng của Ủy ban nhân dân thành phố; Ban Chỉ đạo Bồi thường, hỗ trợ tái định cư thành phố và các sở, ngành thành phố. Riêng đối với phần hỗ trợ chi phí di chuyển sẽ thực hiện theo khoản 3 và khoản 5 Điều 12 Chính sách này”**

Theo Văn bản số 55/BCĐBT ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Ban Chỉ đạo bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Thành phố và Văn bản số 13749/QLN&CS ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Sở Xây dựng hướng dẫn về bồi thường, hỗ trợ của dự án thì trường hợp của bà Phạm Thị Hoàn không có cơ sở pháp lý để bồi thường, hỗ trợ về nhà, đất.

Đối chiếu với quy định nêu trên và xét thấy nhà, đất tại địa chỉ số 396/47 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4 là một trong số 14 căn nhà do nhà nước xây dựng trên đất công để phục vụ tạm cư và đã được xác lập quyền sở hữu Nhà nước nên việc bà Phạm Thị Hoàn nhận sang nhượng bằng giấy tay là không hợp pháp. Mặt khác, bà Hoàn cũng không ký hợp đồng thuê nhà, không đóng tiền thuê nhà nên không thuộc đối tượng áp dụng khoản 2 Điều 14 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Do đó, việc bà Hoàn khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà theo khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 27 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

2. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bố trí 01 suất tái định cư bằng căn hộ tại chung cư Chu Văn An, phường 26, quận Bình Thạnh

- Căn cứ khoản 1 Điều 20 Chương V Quyết định số 1896/QĐ-UBND-TH ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về phê duyệt chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng mới Trung tâm Y tế Quận 4 quy định: “1. Đối tượng, điều kiện: Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư) thì được bố trí tái định cư..”

Đối chiếu quy định nêu trên và xét thấy nhà, đất tại địa chỉ số 396/47 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18 Quận 4 do bà Phạm Thị Hoàn sử dụng không đủ điều kiện bồi thường về đất ở. Do vậy, việc bà Hoàn khiếu nại yêu cầu bố trí 01 suất tái định cư bằng căn hộ tại chung cư Chu Văn An, phường 26, quận Bình Thạnh 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 380/QĐ-UBND-NC ngày 03 tháng 4 năm 2024 và Quyết định số 532/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 (sửa đổi, bổ sung Quyết định số 380/QĐ-UBND-NC) của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 về giải quyết khiếu nại (lần đầu của bà Phạm Thị Hoàn liên quan bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi khu hồi đất tại số 396/47 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18 để thực hiện Dự án xây dựng mới Trung tâm Y tế Quận 4 là đúng quy định.

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 Phạm Thị Hoàn, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày kể từ ngày ký.

Giao Ủy ban nhân dân Quận 4 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 Quận 4 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 Phạm Thị Hoàn 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 Quận 4, bà Phạm Thị Hoàn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/NC, ĐT;
- VPUB: PVP/NC;
- Phòng NC;
- Ban TCD TP;
- Lưu, VT, (NC/M) **04**



**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Dương Ngọc Hải