

Số: ~~4433~~ /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ~~11~~ tháng 8 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Huỳnh Thị Mum

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 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 Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy trình giải quyết khiếu nại tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đơn khiếu nại của đơn của bà Huỳnh Thị Mum, cư trú tại số 422/11, khu phố 2, phường An Lợi Đông, quận 2.

I. Nội dung khiếu nại:

Bà Huỳnh Thị Mum không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại số 4850/QĐ-UBND-TTr ngày 18 tháng 4 năm 2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 liên quan bồi thường, hỗ trợ trong dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Tại Biên bản làm việc ngày 26 tháng 8 năm 2011 và ngày 06 tháng 01 năm 2016 của Thanh tra thành phố, bà Huỳnh Thị Mum xác định khiếu nại yêu cầu được bồi thường phần diện tích đất 39,88m² theo đơn giá đất ở sử dụng từ năm 1991.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2:

Căn nhà và đất tại địa chỉ 422/11, Khu phố 2, phường An Lợi Đông, Quận 2 có diện tích 194,49m² thuộc một phần thửa số 838, 1075 tờ duy nhất, xã Thủ Thiêm, huyện Thủ Đức (Theo Tài liệu 299/TTg) thuộc thửa 105 và một phần thửa 106, Tờ bản đồ số 20, phường An Lợi Đông, quận 2 (Theo tài liệu bản đồ năm 2002) do hộ bà Huỳnh Thị Mum sử dụng. Nhà, đất có nguồn gốc do cha mẹ của bà Mum (ông Huỳnh Văn Sửu và bà Trương Thị Giây) tạo lập từ trước năm 1975. Năm 1978, ông Sửu chết và đến năm 1985, bà Giây chết. Sau đó, bà Huỳnh Thị Mum tiếp tục sử dụng phần nhà, đất trên do cha mẹ để lại. Phần nhà, đất diện tích 39,88m²/154,61m² do ông Huỳnh Văn Đức (anh bà Mum) sử dụng từ năm 1991.

(để cho thuê) và cho lại bà Mum sau năm 2002, khi cho trên đất có phần công trình do ông Đức xây dựng năm 1991, bà Mum sử dụng phần đất 39,88m² cho đến thời điểm bị giải tỏa.

Thực hiện Quyết định số 1997/QĐ-UB ngày 10 tháng 5 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về thu hồi và giao đất xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, nhà và đất nêu trên bị thu hồi toàn bộ để thực hiện dự án.

Căn cứ Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố, Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi bổ sung Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002, Quyết định số 06/2009/QĐ-UB ngày 21 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại quy định ban hành kèm theo Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002 và Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố, ngày 17 tháng 9 năm 2009, Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 12863/QĐ-UBND công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ bà Huỳnh Thị Mum (kèm theo bảng tính giá trị bồi thường, hỗ trợ thiệt hại số 2419/ALĐ ngày 07 tháng 7 năm 2009) với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư là: 2.907.342.320 đồng, cụ thể như sau:

- Đất ở sử dụng trước năm 1980:

$$154,61\text{m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 309.220.000 \text{ đồng.}$$

- Đất ở sử dụng sau năm 2002:

$$39,88\text{m}^2 \times 200.000 \text{ đồng/m}^2 = 7.976.000 \text{ đồng.}$$

- Bồi thường, hỗ trợ công trình và vật kiến trúc: 80.596.320 đồng

- Bồi thường tài sản khác: 900.000 đồng

- Bồi thường hoa màu: 170.000 đồng

- Các khoản hỗ trợ khác: 6.000.000 đồng

- Chính sách tái định cư:

+ Đối với đất ở: Đủ điều kiện tái định cư nền đất hoặc căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn là 154,61 m². Trường hợp không nhận bố trí nền đất hoặc căn hộ chung cư thì được hỗ trợ bằng tiền:

$$154,61 \times 16.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.473.760.000 \text{ đồng.}$$

+ Đối với đất nông nghiệp: Diện tích tiêu chuẩn được hưởng từ chính sách tái định cư được quy đổi như sau: $39,88\text{m}^2 \times 4,5\% = 1,795\text{m}^2$ và được hỗ trợ bằng tiền: 28.720.000 đồng ($1,795\text{m}^2 \times 16.000.000 \text{ đồng/m}^2$).

Trường hợp không đăng ký tái định cư mà nhận toàn bộ tiền hỗ trợ tái định cư là: 2.907.342.320 đồng.

Không đồng ý Quyết định số 12863/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Quận 2, bà Mum có đơn khiếu nại yêu cầu bồi thường phần diện tích đất 39,88m² theo đơn giá đất ở sử dụng từ năm 1991.

Ngày 18 tháng 04 năm 2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 4850/QĐ-UBND-TTr không công nhận nội dung khiếu nại nêu trên.

III. Kết quả xác minh:

- Theo Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà, đất số 345/UBND-XN ngày 29 tháng 6 năm 2009 của Ủy ban nhân dân phường An Lợi Đông, Quận 2 kèm theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty Đo đạc địa chính và công trình (thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường) lập ngày 10 tháng 3 năm 2004 và ngày 24 tháng 12 năm 2007, xác định:

Nhà, đất có nguồn gốc do cha, mẹ của bà Huỳnh Thị Mum (ông Huỳnh Văn Sửu và bà Trương Thị Giầy) tạo lập sử dụng trước năm 1980. Sau khi cha, mẹ của bà Huỳnh Thị Mum chết (ông Sửu chết năm 1978, bà Giầy chết năm 1985) thì bà Mum tiếp tục sử dụng. Năm 1999, bà Mum kê khai nhà, đất với diện tích khuôn viên là 135m², diện tích xây dựng 95m², kết cấu nền đất, vách lá, tôn mủ. Đến tháng 4 năm 2001, bà Mum sửa chữa lại toàn bộ căn nhà (nâng nền, thay mái). Riêng phần nhà, đất có diện tích 9,9m² do ông Phan Văn Thành (em rể bà Mum) đang sử dụng cũng có nguồn gốc đất do cha, mẹ bà Mum để lại, nay ông Thành đồng ý gộp chung hồ sơ để giải quyết cho bà Mum và có cam kết không tranh chấp ngày 29 tháng 8 năm 2009. Phần nhà, đất diện tích 39,88m²/194,49m² thuộc ô số 3, 4 của Bản vẽ hiện trạng ngày 10 tháng 3 năm 2004 do ông Huỳnh Văn Đức (anh ruột bà Mum) sử dụng cũng có nguồn gốc do cha, mẹ bà Mum để lại và ông Đức đồng ý gộp chung hồ sơ để giải quyết cho bà Mum và có cam kết không tranh chấp ngày 16 tháng 6 năm 2009. Đồng thời, trên phần đất diện tích 39,88m²/154,61m² có phần công trình xây dựng do ông Đức tạo lập sử dụng từ năm 1991.

- Tại Biên bản làm việc ngày 01 tháng 3 năm 2016 của Thanh tra thành phố, đại diện Ủy ban nhân dân quận 2 cung cấp: Đối với hồ sơ bồi thường, hỗ trợ của ông Huỳnh Văn Đức, Ủy ban nhân dân quận 2 đã ban hành Quyết định bồi thường số 1927/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2009, trong đó đã giải quyết bồi thường 200m² đất ở. Riêng phần đất diện tích 39,88m²/194,49m² trên đó có công trình do ông Đức xây dựng từ năm 1991. Năm 2002, ông Đức cho lại bà Mum sử dụng và cho thuê đến thời điểm thu hồi để thực hiện dự án. Do căn nhà này không sử dụng để ở mà dùng để cho thuê, nên không được giải quyết bồi thường đất ở thời điểm sử dụng từ năm 1991 mà chỉ được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

- Tại Văn bản số 2171/UBND-ĐTMT ngày 11 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc hướng dẫn xác định loại đất để tính bồi thường, hỗ trợ trong dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2 có nêu: „

“a) Đất ở được sử dụng ổn định là đất ở đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính để ở kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp giấy chứng nhận. Trường hợp đất đã được sử dụng liên tục vào mục đích chính để ở mà có sự thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không làm phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất thì được xác định là đất ở”.

Đối chiếu với quy định nêu trên, qua kiểm tra hồ sơ Ủy ban nhân dân thành phố nhận thấy: Theo Tờ cam kết lập ngày 16 tháng 6 năm 2009, ông Đức xác định thời điểm tạo lập nhà trên phần đất $39,88\text{m}^2/194,49\text{m}^2$ là năm 1991 nhằm mục đích cho cháu của ông Đức ở và đến thời điểm năm 2001 thì trả lại cả nhà và đất nêu trên. Sau thời điểm này (năm 2002), ông Đức cho lại em gái là bà Huỳnh Thị Mum sử dụng và cho thuê. Ngoài ra, ông Huỳnh Văn Đức có đứng tên trên 01 hồ sơ bồi thường khác trong dự án (nhà chính) thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 20 (theo Tài liệu 2002), đã được Ủy ban nhân dân quận 2 giải quyết bồi thường 200m^2 đất ở, bản thân ông Đức không ở tại căn nhà này mà cho cháu ở nhờ và sau đó cho lại bà Mum sử dụng và gộp chung hồ sơ bồi thường với nhà chính của bà Mum. Việc cho nhà và đất giữa ông Đức và bà Mum là sau thời điểm 20 tháng 12 năm 2001 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị 34/CT-UB về tăng cường quản lý việc chuyển mục đích sử dụng đất, san lấp mặt bằng xây dựng, mua bán, chuyển nhượng nhà đất bất hợp pháp tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm)

IV. Kết quả đối thoại:

Tại Biên bản đối thoại ngày 03 tháng 6 năm 2016, Chánh Thanh tra thành phố kết luận: Cần làm rõ về thời điểm tạo lập nhà, kết cấu nhà, ai ở và quá trình sử dụng cho đến khi bà Mum sử dụng và sửa chữa lại nhà tại phần diện tích $39,88\text{m}^2/194,49\text{m}^2$ mà ông Huỳnh Văn Đức cho lại bà Huỳnh Thị Mum,

Ngày 05 tháng 7 năm 2016 và ngày 11 tháng 7 năm 2016, Thanh tra thành phố có buổi làm việc với đại diện Ủy ban nhân dân quận 2 và Ủy ban nhân dân phường An Lợi Đông, được biết: Phần nhà chính của bà Mum có diện tích $154,61\text{m}^2$ (bao gồm phần $9,9\text{m}^2$ ông Thành đồng ý gộp hồ sơ) có nguồn gốc do cha, mẹ bà Mum là ông Huỳnh Văn Sửu và bà Trương Thị Giấy để lại) nên được Ủy ban nhân dân quận 2 giải quyết bồi thường đất ở thời điểm năm 1980. Riêng phần nhà, đất có diện tích $39,88\text{m}^2/194,49\text{m}^2$ thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 20 (theo Tài liệu năm 2002), vẫn do ông Đức đứng tên đăng ký (có nguồn gốc đất như nhà chính của bà Mum), nhà do ông Đức xây dựng năm 1991 với kết cấu vật liệu tạm (cột gỗ, vách gỗ, mái lá) và cho gia đình bà Tuyết (cháu của ông Đức và bà Mum) để ở và làm nghề đưa đồ. Theo hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường An Lợi Đông không có ai đăng ký thường trú và tạm trú tại căn nhà này, không thể hiện có đồng hồ điện, nước. Ông Đức cho lại bà Mum sau thời điểm lập Bản đồ địa chính năm 2002, quá trình sử dụng bà Mum đã tự sửa chữa lại nhà có kết cấu cột gạch, vách tường, mái tôn như Bản vẽ hiện trạng vị trí lập ngày 10 tháng 3 năm 2004.

V. Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố:

Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty Đo đạc địa chính và công trình (thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường) lập ngày 10 tháng 3 năm 2004 và ngày 24 tháng 12 năm 2007, phần đất của bà Huỳnh Thị Mum sử dụng bị thu hồi trong dự án có diện tích khuôn viên $194,49\text{m}^2$, diện tích xây dựng $183,69\text{m}^2$. Trong đó, phần diện tích $154,61\text{m}^2/194,49\text{m}^2$ đã được giải quyết bồi thường đất ở có thời điểm sử dụng trước năm 1980. Riêng đối với phần đất còn lại $39,88\text{m}^2/194,49\text{m}^2$ có nguồn gốc đất do cha, mẹ của ông Đức để lại. Năm 1991, ông Đức dựng nhà tạm để cho cháu ông Đức và bà Mum ở. Đến năm 2002, ông Đức tiếp tục cho lại em gái là bà Huỳnh Thị Mum tự để sửa chữa lại làm nhà ở và gộp chung hồ sơ bồi thường với căn nhà chính của bà Mum, là sau ngày 20 tháng 12 năm 2001.

Căn cứ quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 3 và khoản 1, khoản 3, Điều 4 Quy định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và các Khu phục vụ tái định cư tại quận 2, ban hành kèm theo Quyết định số 135/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2006 và Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2009 quy định: “*đất ở chuyển mục đích sử dụng từ ngày 20 tháng 12 năm 2001 (đối với khu đô thị mới Thủ Thiêm) hoặc từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 (đối với các khu qui hoạch tái định cư) trở về sau, tính bồi thường theo giá bồi thường đất trồng cây lâu năm;*”

Tại khoản 1, Điều 4 nêu: đơn giá bồi thường thiệt hại đất trồng cây hàng năm, kể cả ao, hồ tự đào áp dụng theo đơn giá tối đa (hạng 1) qui định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Ủy ban nhân dân thành phố là 19.300 đồng/m^2 nhân với hệ số k gần bằng 7,77. Mức giá bồi thường là 150.000 đồng/m^2

Tại khoản 3, Điều 4 nêu: đối với đất trồng cây lâu năm (có nguồn gốc là đất ruộng đã đầu tư cải tạo, bồi đắp thành vườn), được tính bồi thường theo giá bồi thường đất trồng cây hàng năm qui định tại khoản 1 điều này cộng thêm mức hỗ trợ chi phí cải tạo, bồi đắp 50.000 đồng/m^2 . Mức giá bồi thường là 200.000 đồng/m^2 ”

Như vậy, căn cứ các tài liệu pháp lý nêu trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 chiết tính bồi thường cho hộ bà Huỳnh Thị Mum phần đất diện tích $39,88\text{m}^2/194,49\text{m}^2$ theo loại đất nông nghiệp san lấp với đơn giá 200.000 đồng/m^2 , là đúng quy định. Do vậy, việc bà Mum khiếu nại yêu cầu bồi thường phần đất diện tích $39,88\text{m}^2/194,49\text{m}^2$ theo đơn giá đất ở sử dụng từ năm 1991, là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Xét đề xuất của Chánh Thanh tra thành phố tại Báo cáo số 399/BC-TTTP-P4 ngày 27 tháng 7 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 4850/QĐ-UBND-TTTr ngày 18 tháng 4 năm 2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 về giải quyết đơn khiếu nại của bà Huỳnh Thị Mum.

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 Huỳnh Thị Mum, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày kể từ ngày ký.

Trường hợp bà Huỳnh Thị Mum không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Việc khởi kiện không ảnh hưởng đến hiệu lực thi hành của Quyết định này, trừ trường hợp có quy định khác.

Giao Ủy ban nhân dân Quận 2 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, Thanh tra thành phố.

Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố (Ban Tiếp công dân thành phố), Ủy ban nhân dân Quận 2 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, bà Huỳnh Thị Mum và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Trụ sở Ban TCD TW tại TP.HCM;
- Thường trực HĐND TP;
- TTUB: CT, PCT/ĐT, NC;
- Ủy ban MTTQ VN TP;
- UBND Quận 2 (để tổng đạt QĐ);
- VPUB: PVP/PC, ĐT;
- Phòng NCPC, ĐT, BTCD;
- Lưu, VT, (PC/Thao) D. *LQ*.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Văn Khoa