

Số: **4225/QĐ-UBND**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **16** tháng 8 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH
Về giải quyết khiếu nại của bà Võ Thị Thanh Minh, Quận 2

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 khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP 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 quy định 07/2014/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy trình giải quyết khiếu nại trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét đơn khiếu nại của bà Võ Thị Thanh Minh, địa chỉ liên lạc số 45/34 đường Nguyễn Đôn Tiết, phường Bình Trưng Đông, quận 2.

I. Nội dung khiếu nại:

Bà Võ Thị Thanh Minh không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại số 3890/QĐ-UBND-TTr ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, bà Võ Thị Thanh Minh gửi đơn khiếu nại đến Thanh tra thành phố.

Qua làm việc với Thanh tra Thành phố tại Tọa đàm biên bản ngày 26 tháng 11 năm 2015, bà Võ Thị Thanh Minh tiếp tục khiếu nại yêu cầu bồi thường phần diện tích 200m² theo đơn giá đất ở mặt tiền đường số 13 sử dụng từ năm 1998 (quy định tại Phương án), cụ thể: 20.374.000 đồng/m², vì cho rằng trên đất có nhà xây dựng từ năm 1998.

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

Phần nhà đất tại địa chỉ 49A, đường 13, khu phố 1, phường Cát Lái, quận 2 (Thông báo tạm cấp sổ nhà số 472/TB-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2) có nguồn gốc do bà Phạm Thị Bảnh và ông Phạm Văn Kinh chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m² cho bà Nguyễn Khanh Sang bằng giấy tay đề ngày 12 tháng 01 năm 1996. Đến ngày 08 tháng 8 năm 1997 ông Sang chuyển nhượng lại ông Võ Văn Hội và bà Dương Thị Hường (ba, mẹ bà Võ Thị Thanh Minh) bằng giấy tay 500m² đất và để cho ông Đinh Văn Nhựt (anh rể bà Minh) đứng tên trên giấy sang nhượng (giấy tay

không ghi diện tích đất). Sau đó ông Nhựt bán một phần diện tích đất, phần diện tích còn lại 331m², ông Nhựt để cho ông Phạm Văn Bạch (anh rể ông Nhựt) đứng đơn xin sử dụng đất xây dựng đề ngày 9 tháng 9 năm 1997. Năm 1998, ông Nhựt có xây dựng căn nhà tôn diện tích 20,4m². Đến năm 2003, ông Phạm Văn Bạch đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01688 cho ông Phạm Văn Bạch với diện tích 331m², thuộc thửa 2030, tờ bản đồ số 01, (mục đích sử dụng đất vườn). Đến ngày 19 tháng 8 năm 2003, ông Phạm Văn Bạch chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Thanh Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng số 762/CN đã được Ủy ban nhân dân quận 2 phê duyệt.

Theo Quyết định số 9659/QĐ-UBND-TNMT ngày 28 tháng 7 năm 2012 của Ủy ban nhân dân quận 2 về thu hồi đất để tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng Trường Trung học phổ thông chất lượng cao Cát Lái và đường vào trường tại phường Cát Lái và phường Bình Trưng Tây, quận 2 và Quyết định số 5385/QĐ-UBND-TNMT ngày 29 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân quận 2 (về điều chỉnh nội dung điều 1 Quyết định số 9659/QĐ-UBND-TNMT ngày 28 tháng 7 năm 2012), thì phần đất diện tích 340,1m² trong đó có 331m²/340,1m² đất được Ủy ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi toàn bộ để thực hiện dự án.

Căn cứ phương án số 166/PA-HĐBT ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Hội đồng bồi thường dự án về bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng trường Trung học phổ thông chất lượng cao Cát Lái và đường vào trường tại phường Cát Lái và phường Bình Trưng Tây, quận 2 (được Ủy ban nhân dân quận 2 phê duyệt Quyết định số 3666/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2013). Ngày 09 tháng 9 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận 2 ban hành Quyết định số 3896/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với bà Võ Thị Thanh Minh với tổng số tiền là 681.946.647 đồng, cụ thể:

- Bồi thường, hỗ trợ về đất:

+ Đất nông nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vị trí mặt tiền đường số 13):

$$331\text{m}^2 \times 380.000\text{đ}/\text{m}^2 = 125.780.000 \text{ đồng.}$$

+ Đất nông nghiệp không thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị Thanh Minh: 9,10m² (không bồi thường).

+ Hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường:

$$331\text{m}^2 \times 2.816.327\text{đ}/\text{m}^2 \times 0,5 = 466.102.119 \text{ đồng}$$

- Bồi thường, hỗ trợ công trình xây dựng, vật kiến trúc : 81.590.528 đồng

- Bồi thường thiệt hại về trang thiết bị: 3.900.000 đồng.

- Bồi thường cây trồng, hoa màu: 4.574.000 đồng.

- Về tái định cư: không đủ điều kiện tái định cư.

Không đồng ý với Quyết định số 3896/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận 2, bà Võ Thị Thanh Minh khiếu nại tại Ủy ban nhân dân quận 2, yêu cầu bồi thường phần diện tích 200m² theo đơn giá đất ở sử dụng từ năm 1998.

Ngày 10 tháng 9 năm 2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 ban hành quyết định giải quyết khiếu nại số 3890/QĐ-UBND-TTr về việc giữ nguyên Quyết định số 3896/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận 2. Bác nội dung khiếu nại nêu trên của bà Võ Thị Thanh Minh.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

Theo Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà đất số 03/UBND ngày 18 tháng 02 năm 2014 của Ủy ban nhân dân phường Cát Lái thể hiện: Phần nhà, đất tại địa chỉ 49A, đường 13, khu phố 1, phường Cát Lái, quận 2 có diện tích 340,1m² do bà Võ Thị Thanh Minh sử dụng có nguồn gốc như sau:

“ông Phạm Văn Bạch nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Kinh từ năm 1997. Trong đó:

- Phần diện tích đất 331m² thuộc ô số 1, 2, 3, 4, 5 (theo bản vẽ bồi thường) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 396875 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp ngày 07 tháng 7 năm 2003 với mục đích sử dụng là đất vườn. Đến ngày 19 tháng 8 năm 2003, ông Phạm Văn Bạch chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Thanh Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng số 762/CN được Ủy ban nhân dân quận 2 phê duyệt.

- Phần diện tích còn lại 9,1 m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị Thanh Minh.

- Phần diện tích xây dựng 20,4m² thuộc 1 phần ô số 1 (kết cấu: vách tole, mái tole) do ông Phạm Văn Bạch xây dựng không phép, không bị xử phạt vi phạm hành chính từ năm 2001, năm 2003 chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Thanh Minh sử dụng và phần diện tích 3,12m² thuộc 1 phần ô số 1 do bà Võ Thị Thanh Minh tự coi nói xây dựng thêm vào tháng 9 năm 2003, bị xử phạt vi phạm hành chính tại Quyết định số 2107/QĐ-UBND-QLTTĐT ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban nhân dân quận 2 (cho phép tồn tại phần công trình vi phạm xây dựng với diện tích xây dựng 23,52m², bao gồm cả phần diện tích 20,4m² ông Bạch xây dựng năm 2001) và không sử dụng để ở thời điểm xây dựng nhà cho đến nay hiện đang cho thuê.

- Phần diện tích xây dựng 51,98m² thuộc ô số 2, 3, 4 và 1 phần ô số 1 còn lại do bà Võ Thị Thanh Minh tự xây dựng không phép, không bị xử phạt vi phạm hành chính từ sau năm 2006.

Ngày 10 tháng 8 năm 2006, Ủy ban nhân dân quận 2 ban hành Thông báo số 472/QĐ-UB-UBND về tạm cấp sổ nhà cho bà Võ Thị Thanh Minh (sổ nhà tạm cấp là 49A đường 13, khu phố 1, phường Cát Lái, Quận 2).

Phần diện tích ranh bao (Tường gạch, cột gạch: $19,78 \times 2,0 = 39,56m^2$; Tường gạch, cột gạch: $20,4 \times 2,5 = 51m^2$) do ông Phạm Văn Bạch xây dựng từ năm 2001 và chuyển nhượng cho bà Võ Thị Thanh Minh sử dụng cho đến nay. Hiện nay không tranh chấp."

Ngày 9 tháng 9 năm 1997, ông Phạm Văn Bạch có làm đơn xin sử dụng đất xây dựng diện tích $200m^2$ được Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi (nơi cư trú của ông Bạch) xác nhận "*ông Phạm Văn Bạch có nhu cầu sử dụng đất xây dựng nhà ở chuyển cấp có thẩm quyền xem xét*" và Ủy ban nhân dân phường Cát Lái xác nhận ngày 07 tháng 10 năm 1997 "*Hộ ông Phạm Văn Bạch xin sử dụng đất diện tích $200m^2$, thuộc lô số 890, khu thổ cư tập trung. Ủy ban nhân dân phường thuận giao đất theo đơn.*"

Qua làm việc với Thanh tra Thành phố, Đại diện Ủy ban nhân dân quận 2 và Ủy ban nhân dân phường Cát Lái cho biết: Phần đất của bà Võ Thị Thanh Minh được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01688 QSDĐ ngày 01 tháng 7 năm 2003 diện tích $331m^2$, thuộc thửa 2030, tờ bản đồ số 1 (loại đất vườn). Một phần diện tích nhà ($20,4m^2$) được xây dựng vào năm 2001. Căn nhà nêu trên ông Bạch và bà Minh không có ở và cũng không đăng ký tạm trú. Do đó, quan điểm của Ủy ban nhân dân quận 2 không được hỗ trợ đất ở theo phương án quy định mà chỉ bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp.

Ủy ban nhân dân phường Cát Lái cho biết: Tại thời điểm kiểm kê hiện trạng nhà, đất của bà Minh có một giếng khoan và một đồng hồ điện nhưng không rõ thời điểm lắp đặt.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 19 tháng 5 năm 2016, Chánh Thanh tra thành phố tổ chức buổi đối thoại để công khai kết quả xác minh của Thanh tra thành phố theo quy định tại điều 39, Luật khiếu nại năm 2011. Sau khi nghe ý kiến trình bày của đại diện người bị khiếu nại (Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2) và công khai kết quả xác minh, bà Võ Thị Thanh Minh giữ nguyên nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường phần diện tích đất $200m^2$ theo đơn giá đất ở sử dụng từ năm 1995, với lý do: Trên đất có nhà ở do ông Nhựt tạo lập và xây dựng năm 1995 để cho ông Bạch đứng tên. Sau đó chuyển nhượng nhà, đất cho bà Minh. Đồng thời, bà Võ Thị Thanh Minh làm đơn ngày 24 tháng 6 năm 2016, có xác nhận của các hộ dân sống gần khu đất (ông Phạm Văn Út, Phạm Văn Đô, Nguyễn Văn Thành, Nguyễn Thị Anh) xác nhận gia đình bà Minh có mua đất cất nhà và ở từ năm 1998 và tờ giấy cam kết đề ngày 27 tháng 6 năm 2016 có Ủy ban nhân dân phường Cát Lái xác nhận chữ ký của bà Võ Thị Thanh Minh thể hiện nội dung sau: "*Năm 1998 gia đình xây dựng căn nhà cấp 4 để ở từ tháng 6 đến tháng 8 năm 1998, do mới sinh con nên vợ chồng tôi đã chuyển về Ba Mẹ ở nhưng vẫn lui tới dọn dẹp. Từ năm 2003 đến năm 2007, Tôi (bà Minh) cho thợ hồ thuê. Từ năm 2007 đến nay Tôi cho ông Nguyễn Thị Thọ thuê ở và có đăng ký tạm trú."*

V. Kết luận:

Căn cứ kết quả xác minh và đối thoại, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố kết luận như sau:

Phần đất có diện tích 331m² do bà Võ Thị Thanh Minh sử dụng được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 396875 ngày 01 tháng 7 năm 2003, mục đích sử dụng là đất vườn. Trên đất có căn nhà diện tích nhà 75,5m² được Ủy ban nhân dân quận 2 cấp sổ nhà tạm mang số 49A, đường 13, khu phố 1, phường Cát Lái, Quận 2. Trong phần diện tích nhà 75,5m² có một phần diện tích 20,4m² do ông Phạm Văn Bạch xây dựng không phép năm 2001 (vào ngày 09 tháng 9 năm 1997, ông Phạm Văn Bạch đã có làm đơn xin sử dụng đất xây dựng diện tích 200m² khu thổ cư tập trung được Ủy ban nhân dân phường Cát Lái thuận giao đất theo đơn nhưng chưa được Ủy ban nhân dân quận 2 giải quyết). Năm 2003 bà Minh coi nói xây dựng thêm và bị xử phạt vi phạm hành chính tại Quyết định số 2107/QĐ-UB-QLTTĐT ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban nhân dân quận 2 (cho phép tồn tại công trình vi phạm xây dựng với diện tích xây dựng 23,52m²). Như vậy, phần đất nông nghiệp của bà Võ Thị Thanh Minh diện tích 331m² đã có một phần diện tích tự chuyển mục đích đất 20,4m² sử dụng làm nhà ở từ năm 2001 được Ủy ban nhân dân quận 2 cấp Quyết định cho phép tồn tại công trình và Thông báo tạm cấp sổ nhà. Hiện nay căn nhà của bà Võ Thị Thanh Minh đang sử dụng cho thuê (02 người thuê để ở bà Huỳnh Thị Thọ và ông Huỳnh Chí Điền).

Theo quy định tại điểm b khoản 9.2, điều 9, Mục I của Phương án số 166/PA-HĐBT ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Hội đồng Bồi thường dự án đầu tư xây dựng Trường Trung học phổ thông chất lượng cao Cát Lái và đường vào trường tại phường Cát Lái và phường Bình Trưng Tây, quận 2, cụ thể:

“Trường hợp người đang sử dụng đất nông nghiệp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lúa, vườn, ao, màu...) kể cả các trường hợp có các giấy tờ hợp lệ, nhưng thực tế đã tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ trước ngày công bố quy hoạch, cấm mốc phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và không vi phạm quy hoạch đối với những nơi đã công bố quy hoạch thì giải quyết như sau: Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày công bố quy hoạch, cấm mốc phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và trước ngày 22 tháng 4 năm 2002, thì người đang sử dụng đất được hỗ trợ về đất ở bằng 100% đơn giá, nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP với diện tích đất ở thực tế đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức và phần diện tích đất vườn ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) được bồi thường, hỗ trợ theo lại đất nông nghiệp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp lệ theo quy định tại điểm 2.4 Khoản 2 nêu trên.” Trong Phương án nêu trên không quy định người sở hữu nhà phải trực tiếp ở mà chỉ quy định người sử dụng đất nông nghiệp tự chuyển mục đích lên làm nhà ở. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân quận 2 chiết tính bồi thường phần diện tích đất 331m² cho bà Minh theo đơn giá

đất nông nghiệp căn cứ theo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn nhà xây dựng ông Bạch và bà Minh không có ở, là chưa phù hợp quy định với Phương án.

Đối chiếu với quy định nêu trên của Phương án, trường hợp bà Võ Thị Thanh Minh đủ điều kiện được hỗ trợ 100% đơn giá đất ở trừ nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích trong hạn mức đất ở 200m² (vì có một phần đất tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở vào năm 2001), phần diện tích còn lại 131m² bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp (theo giấy chứng nhận). Việc bà Võ Thị Thanh Minh yêu cầu bồi thường phần diện tích 200m² theo đơn giá đất ở (mặt tiền đường số 13) sử dụng từ năm 1998, cụ thể: 20.374.000 đồng/m² là không có cơ sở.

Xét đề xuất của Chánh Thanh tra thành phố tại Báo cáo số 385/BC-TTTP-P4 ngày 22 tháng 7 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận một phần Quyết định giải quyết khiếu nại số 3890/QĐ-UBND-TTtr ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Võ Thị Thanh Minh yêu cầu bồi thường phần diện tích 200m² theo đơn giá đất ở sử dụng từ năm 1998 (20.374.000 đồng/m²), là đúng chính sách.

Giao Ủy ban nhân dân quận 2 chiết tính lại cho bà Võ Thị Thanh Minh theo quy định tại điểm b khoản 9.2, điều 9, Mục I của Phương án số 166/PA-HĐBT ngày 25/6/2013 của Hội đồng Bồi thường dự án đầu tư xây dựng Trường Trung học phổ thông chất lượng cao Cát Lái và đường vào trường tại phường Cát Lái và phường Bình Trưng Tây, quận 2 (được Ủy ban nhân dân quận 2 phê duyệt tại Quyết định số 3666/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2013).

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 Võ Thị Thanh Minh, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày kể từ ngày ký.

Trường hợp bà Võ Thị Thanh Minh 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. Việc khởi kiện không ảnh hưởng đến hiệu lực thi hành 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 và Thanh tra thành phố.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: PVP/NCPC;
- Phòng NCPC;
- Lưu VT, (PC/S) D.14

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Văn Khoa