

Số: **2521**/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **13** tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
Về giải quyết khiếu nại của
ông (bà) Lương Văn Nam – Vũ Thị Mến, quận Thủ Đức

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 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 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;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 19 tháng 11 năm 2018 của ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến, thường trú số 10, Đường số 12, Khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức.

I. Nội dung khiếu nại:

Ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến xác định khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 5924/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức liên quan việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức, yêu cầu:

1. Áp giá bồi thường phần đất diện tích 13,8m² với đơn giá đất ở 50.000.000 đồng/m² và bồi thường phần đất diện tích 0,4m² với đơn giá đất ở 21.711.600 đồng/m².

2. Áp giá bồi thường vật kiến trúc: Trần thạch cao diện tích 163,42m² với đơn giá 200.000 đồng/m²; nhà tầng 1, 2, 3 diện tích 163,42m² với đơn giá 8.000.000 đồng/m²; mặt dựng nhà 3 tầng phòng 3 diện tích 43,2m² theo hệ số bồi thường 1 và sân gạch men diện tích 7,1m² với đơn giá 220.000 đồng/m².

Ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến cung cấp tài liệu (bản sao chụp) Chứng thư thẩm định giá ngày 12 tháng 11 năm 2018 do Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định chất lượng Việt Nam đối với công trình nhà – vật kiến trúc tại địa chỉ số 10, Đường số 12, Khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức tổng cộng số tiền là **1.528.561.000 đồng**.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu:

Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức, theo Văn bản số 951/UBND-ĐTMT ngày 09 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về thu hồi đất và Văn bản số 535/UBND-ĐT ngày 03 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh diện tích đất thu hồi để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức; Ngày 22 tháng 8 năm 2018, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định số 4830/QĐ-UBND thu hồi diện tích đất 21,3m² do ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến sử dụng để thực hiện dự án. Vị trí ranh giới khu đất được xác định thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 40/HĐHM/2016(TB-92) do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đo đạc Bản đồ Thiết kế Xây dựng Hoàng Minh lập ngày 26 tháng 02 năm 2016 thuộc một phần Thửa 25⁻¹ (diện tích ngoài giấy chứng nhận 0,4m²) và một phần Thửa 506⁻¹ (diện tích 20,9m²), Tờ bản đồ số 64, phường Tam Bình, quận Thủ Đức (theo tài liệu Bản đồ địa chính năm 2003).

Ngày 22 tháng 8 năm 2018, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định số 4850/QĐ-UBND về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến (kèm theo Phương án số 379/PA-HĐBT ngày 29 tháng 5 năm 2018 của Hội đồng Bồi thường của Dự án) với tổng số tiền **1.399.885.961 đồng**, cụ thể như sau:

- Bồi thường đất ở vị trí 1, mặt tiền Đường số 12 (trộn đường). Nguồn gốc đất: đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số BL 863826 ngày 06 tháng 6 năm 2013, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

$$13,8m^2 \times 23.561.600 \text{ đồng}/m^2 = 325.150.080 \text{ đồng}.$$

- Bồi thường đất ở vị trí 1, mặt tiền Đường số 12 (trộn đường) trừ 50% tiền sử dụng đất. Đất thuộc phần không công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số BL 863826 ngày 06 tháng 6 năm 2013, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị có nguồn gốc: đất trước và sau năm 1975, đất do ông Huỳnh Văn Hai sử dụng. Năm 1990, ông Hai chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng sử dụng. Năm 1992, bà Hồng chuyển nhượng cho ông Hứa Hữu Ngợi sử dụng. Năm 1996, ông Ngợi chuyển nhượng cho ông Lương Văn Nam sử dụng (giấy tay tự lập ngày 26 tháng 02 năm 1996). Năm 1997, ông Nam xây dựng nhà không phép. Năm 2000, ông Nam sửa chữa xây dựng thêm nhà (không phép) và sử dụng ổn định đến nay. Đơn giá: 23.561.600 đồng/m² – (50% X 3.700.000 đồng/m²) = 21.711.600 đồng/m².

$$7,1m^2 \times 21.711.600 \text{ đồng}/m^2 = 154.152.360 \text{ đồng}.$$

- Đất không bồi thường, hỗ trợ: Phần đất đường đi lấn chiếm sử dụng không phép sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 diện tích 0,4m².

- Nhà, vật kiến trúc: 936.345.553 đồng, cụ thể:

+ Trần thạch cao (tầng 1 + 2 + 3):

$$163,42\text{m}^2 \times 154.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,1708 = 29.465.149 \text{ đồng.}$$

+ Nhà tầng 1 + 2 + 3 (cột BTCT, mái bê tông, trần thạch cao, vách xây, nền gạch men) xây dựng theo GPXD số 1126/GPXD ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức. (phần trong ranh giải tỏa tầng 1: $64,2\text{m}^2$ + phần trong ranh giải tỏa tầng 2 + 3: $136,3\text{m}^2$ – diện tích giải tỏa đến bước cột gần nhất của nhà 3 tầng phòng 3: $35,28\text{m}^2 = 163,42\text{m}^2$):

$$163,42\text{m}^2 \times 4.050.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,1708 = 774.895.151 \text{ đồng.}$$

+ Mặt dựng nhà 3 tầng phòng 3:

$$43,2\text{m}^2 \times 4.050.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,5 \times 1,1708 = 102.421.584 \text{ đồng.}$$

+ Sân gạch men tạo lập không phép năm 2000 xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường đất ở:

$$7,1\text{m}^2 \times 143.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,159 = 1.176.733 \text{ đồng.}$$

+ Công rào khung BTCT, tường xây 20, có song sắt cửa đi 02 cánh tạo lập không phép năm 2000 xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường đất ở:

$$34,44\text{m}^2 \times 704.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,1708 = 28.386.936 \text{ đồng.}$$

- Tài sản khác (Thủy kế + Điện kế): 6.800.000 đồng.

- Hoa màu: 449.768 đồng.

- Thuởng chấp hành tốt bàn giao mặt bằng (giải tỏa một phần): 7.500.000 đồng.

- Về tái định cư: Ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến bị giải tỏa một phần đất ở trong dự án, không phải di chuyển về chỗ ở, nên không đủ điều kiện bố trí tái định cư.

Không đồng ý Quyết định về việc chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 4850/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức với các nội dung yêu cầu:

1. Áp giá bồi thường phần đất diện tích $13,8\text{m}^2$ với đơn giá đất ở 50.000.000 đồng/ m^2 ; phần đất diện tích $0,4\text{m}^2$ với đơn giá đất ở 21.711.600 đồng/ m^2 .

2. Áp giá bồi thường vật kiến trúc và tài sản khác:

- Trần thạch cao, diện tích $163,42\text{m}^2$ với đơn giá 200.000 đồng/ m^2 .

- Nhà tầng 1, 2, 3, diện tích $163,42\text{m}^2$ với đơn giá 8.000.000 đồng/ m^2 .

- Mặt dựng nhà 3 tầng phòng 3, diện tích $43,2\text{m}^2$ theo hệ số 1.

- Sân gạch men, diện tích $7,1\text{m}^2$ với đơn giá 220.000 đồng/ m^2 .

- Công rào, diện tích $34,44\text{m}^2$ với đơn giá 1.200.000 đồng/ m^2 .

- Điện kế bồi thường, hỗ trợ với đơn giá 5.000.000 đồng/cái.

Ngày 22 tháng 10 năm 2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 5924/QĐ-UBND với nội dung:

“- Điều chỉnh một phần Quyết định số 4850/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức đối với ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến.

- Giao Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận tham mưu Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức điều chỉnh một phần đối với Quyết định số 4850/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2018 về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức liên quan đến số tiền sử dụng đất 30.511.800 đồng và chi trả bổ sung phần điện kế 3 pha đối với ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến đang sử dụng theo quy định.

- Công nhận nội dung khiếu nại của ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến yêu cầu bồi thường, hỗ trợ điện kế 3 pha theo đơn giá 5.000.000 đồng, vì khiếu nại có cơ sở.

- Không công nhận khiếu nại của của ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến đề nghị Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức áp giá bồi thường, hỗ trợ phần đất diện tích 13,8m² với đơn giá đất ở 50.000.000 đồng/m² và một phần diện tích 0,4m² với đơn giá đất ở 21.711.600 đồng/m²; trần thạch cao với đơn giá 200.000 đồng/m²; nhà tầng 1, 2, 3 với đơn giá 8.000.000 đồng/m²; cổng rào với đơn giá 1.200.000 đồng/m²; mặt dựng nhà 3 tầng phòng 3 theo hệ số 1; sân gạch men với đơn giá 220.000 đồng/m², vì khiếu nại không có cơ sở.”

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức; ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

Theo Văn bản số 299/UBND ngày 17 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân phường Tam Bình xác nhận nhà, đất tại địa chỉ số 10, Đường số 12, Khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, có một phần diện tích đất bị thu hồi là 21,3m² thuộc một Thửa 25, 506, Tờ bản đồ số 64 (Tài liệu Bản đồ địa chính phường Tam Bình) do ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến sử dụng, có nguồn gốc nhà, đất như sau:

Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

- Diện tích đất 20,9m² đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 863826 ngày 06 tháng 6 năm 2013, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Trong đó diện tích đất 7,1m² không được công nhận.

- Diện tích 0,4m² thuộc đường đi lần sử dụng sau ngày 13 tháng 6 năm 2013 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 863826.

Quá trình tạo lập nhà, vật kiến trúc khác:

- Thời điểm xây dựng:

+ Nhà tầng 1 + Trần và Nhà tầng 2 + 3: Xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 1126/GPXD ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức.

+ Sân và công rào: Tạo lập năm 2000.

Ngày 22 tháng 01 năm 2019, Ủy ban nhân dân phường Tam Bình có Văn bản số 47/UBND với nội dung như sau:

- Về thời điểm xây dựng nhà: Nhà đất tại số 10, Đường số 12, Khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức của ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 863826 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 06 tháng 6 năm 2013. Trong mục 6 ghi chú: Diện tích đất 13,3m² thuộc lộ giới không được công nhận (trong đó có diện tích 7,1m² thuộc ranh giải tỏa dự án). Năm 2014, ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến xây dựng lại theo Giấy phép xây dựng số 1126/GPXD ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và trong quá trình xây dựng nhà có xây dựng lại phần công rào phía mặt tiền Đường số 12 (Biên bản làm việc ngày 18 tháng 01 năm 2019 của Ủy ban nhân dân phường Tam Bình với ông Lương Văn Nam).

- Về phần diện tích 0,4m²: Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 40/HĐHM/2016 (TB-92) do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đo đạc Bản đồ Thiết kế Xây dựng Hoàng Minh lập ngày 26 tháng 02 năm 2016 có một phần diện tích 0,4m² (thuộc phần công rào tiếp giáp với Đường số 12) nằm ngoài ranh giấy chứng nhận. Trong phần sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận thể hiện ranh đất tại mặt tiền Đường số 12 tiếp giáp trực tiếp với Đường số 12, không còn phần đất trống nào. Như vậy, phần diện tích 0,4m² thuộc đường đi và trong quá trình sử dụng đất ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến có lần sử dụng sau khi được cấp giấy chứng nhận ngày 13 tháng 6 năm 2013.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 05 tháng 6 năm 2020, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố chủ trì buổi đối thoại đối với trường hợp khiếu nại của ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến và đã kết luận như sau:

“- Thống nhất ý kiến của các đại diện Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thanh tra thành phố, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp.

- Ủy ban nhân dân thành phố sẽ giải quyết khiếu nại theo quy định.

- Bồi thường vật kiến trúc của toàn bộ căn nhà theo báo cáo xác minh của Thanh tra thành phố, bổ sung tính đủ cả phần trần thạch cao.”

Ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ có giá trị pháp lý chứng minh cho nội dung khiếu nại nêu trên.

V. Kết luận:

Qua thẩm tra xác minh và kết quả đối thoại nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố kết luận như sau:

1. Đối với nội dung khiếu nại áp giá bồi thường phần đất diện tích 13,8m² với đơn giá đất ở 50.000.000 đồng/m² và phần đất diện tích 0,4m² với đơn giá đất ở 21.711.600 đồng/m²

Theo Khoản 2.1 Mục 2, Khoản 4.1 Mục 4 và Điểm b Khoản 16.2 Mục 16 Phần III Phương án số 57/PA-HĐBT ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Hội đồng bồi thường Dự án về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến Nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức, quy định:

“2.1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà chưa được cấp.

4.1. Đơn giá đất để tính bồi thường:

STT	Vị trí	Đơn giá đất ở theo QĐ số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 (đồng/m²)	Hệ số K được phê duyệt	Đơn giá tính bồi thường, hỗ trợ (đồng/m²)
Đơn giá đất ở:				
VIII	Đường số 12 (Trộn đường), phường Tam Bình, quận Thủ Đức.			
26	Vị trí 1: mặt tiền đường 12	3.700.000	6,368	23.561.600

16.2. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai, nhưng không có văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Hiện trạng là đất ở:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 không tính hỗ trợ.”

Xét một phần nhà, đất bị giải tỏa tại số 10, Đường số 12, Khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức có diện tích $21,3m^2$, thuộc một phần các Thửa đất số 25, 506, Tờ bản đồ số 64, Bộ địa chính phường Tam Bình, quận Thủ Đức (theo tài liệu Bản đồ địa chính năm 2003) do ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến sử dụng (theo Văn bản số 299/UBND ngày 17 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân phường Tam Bình, quận Thủ Đức); đối chiếu quy định trên, việc Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức chiết tính bồi thường phần đất ở diện tích $13,8m^2$ theo đơn giá $23.561.600$ đồng/ m^2 và diện tích $0,4m^2$ thuộc đất đường đi lấn chiếm sử dụng không phép sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 không bồi thường, hỗ trợ cho ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến, là đúng quy định.

2. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu áp giá bồi thường vật kiến trúc: trần thạch cao diện tích $163,42m^2$ với đơn giá 200.000 đồng/ m^2 ; nhà tầng 1, 2, 3 diện tích $163,42m^2$ với đơn giá $8.000.000$ đồng/ m^2 ; mặt dựng nhà 3 tầng phòng 3 diện tích $43,2m^2$ theo hệ số bồi thường 1 và sân gạch men diện tích $7,1m^2$ với đơn giá 220.000 đồng/ m^2 .

Theo Mục 3 và Điểm a, c Khoản 4.1 Mục 4 Phần IV Phương án số 57/PA-HĐBT ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Hội đồng bồi thường Dự án về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến Nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức, quy định:

“3. Đơn giá xây dựng để tính bồi thường:

Đơn giá xây dựng để tính bồi thường được áp dụng theo đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình hiện hành do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 và Văn bản số 1963/SXD-KTXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Sở Xây dựng về việc tính toán quy đổi suất vốn đầu tư phần xây dựng tại thời điểm năm 2016 của Biểu giá chuẩn tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012.

4. Bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân: Áp dụng Điều 25 Quy định kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

4.1. Về bồi thường:

a) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ thì được tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo đơn giá quy định tại Mục 3 Phần này.

c) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện như sau: nhà ở phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa cắt sần và đà ở giữa hai cột chịu lực thì được tính bồi thường phần kiến trúc từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực gần nhất của công trình kiến trúc phải phá

đỡ; ngoài ra còn được hỗ trợ thêm 50% đơn giá xây dựng (theo đơn giá áp dụng cho công trình bị giải tỏa) nhân (x) với diện tích mặt dựng của công trình để sửa chữa, hoàn thiện.”

- Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư – phần xây dựng công trình (Ban hành kèm theo Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố):

STT	Loại công trình		Đơn vị	Suất vốn đầu tư	
				Móng cọc các loại L ≤ 15m	Móng cọc các loại L > 15m
1	2		3	4	5
4	Nhà phố liền kề ≤ 4 tầng	Khung, sàn, mái BTCT; tường gạch sơn nước; nền lát gạch ceramic các loại hay tương đương.	đồng/m ²	4.050.000	4.260.000

- Chỉ số giá xây dựng tại Văn bản số 1963/SXD-KTXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Sở Xây dựng:

STT	Loại danh mục công trình theo Biểu giá chuẩn ban hành tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND	Chỉ số giá xây dựng công trình phần xây dựng cả năm 2015 tương ứng
(1)	(2)	(3)
1	Nhà ở các loại (bao gồm các loại công trình có kết cấu quy định tại cột STT của Biểu giá chuẩn nhóm A từ STT 1 đến STT 6 và toàn bộ nhóm 1)	117,08%
6	Công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm các loại công trình có kết cấu quy định tại cột STT của Biểu giá chuẩn: toàn bộ nhóm G)	115,90%

Xét đơn giá xây dựng để tính bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của nhà, đất bị giải tỏa tại số 10, Đường số 12, Khu

phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức do ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến sử dụng, là đúng quy định.

Việc ông Lương Văn Nam, Bà Vũ Thị Mến cung cấp tài liệu (bản sao chụp) Chứng thư thẩm định giá ngày 12 tháng 11 năm 2018 do Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định chất lượng Việt Nam đối với công trình nhà - vật kiến trúc tại địa chỉ số 10, Đường số 12, Khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức tổng cộng số tiền là **1.528.561.000 đồng là dùng để tham khảo**, vì việc chiết tính bồi thường theo Phương án bồi thường, hỗ trợ số 57/PABT-HDBT ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Hội đồng Bồi thường Dự án, đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phê duyệt tại Quyết định số 7101/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2017.

Do đó, việc ông Lương Văn Nam, Bà Vũ Thị Mến yêu cầu nêu trên, là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên;

Xét Quyết định giải quyết khiếu nại số 5924/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và Báo cáo số 154/BC-TTTP-P4 ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Chánh Thanh tra thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 5924/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về giải quyết đơn khiếu nại của ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến, là đúng chính sách.

Không công nhận nội dung đơn của ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến yêu cầu:

- Áp giá bồi thường phần đất diện tích 13,8m² với đơn giá đất ở 50.000.000 đồng/m² và bồi thường phần đất diện tích 0,4m² với đơn giá đất ở 21.711.600 đồng/m².

- Áp giá bồi thường vật kiến trúc: Trần thạch cao diện tích 163,42m² với đơn giá 200.000 đồng/m²; nhà tầng 1, 2, 3 diện tích 163,42m² với đơn giá 8.000.000 đồng/m²; mặt dựng nhà 3 tầng phòng 3 diện tích 43,2m² theo hệ số bồi thường 1 và sân gạch men diện tích 7,1m² với đơn giá 220.000 đồng/m².

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 ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày, kể từ ngày ký.

Giao Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức 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 Ban Tiếp công dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và Ủy ban nhân dân phường Tam Bình, quận Thủ Đức 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. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định này, nếu 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 pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. 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 Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tam Bình, quận Thủ Đức, ông Lương Văn Nam, bà Vũ Thị Mến 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;
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT;
- Phòng NCPC, ĐT, BTCĐ/TP;
- Lưu VT; PC-QC. 14

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Võ Văn Hoan