

Số: **4053/QĐ-UBND**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **02** tháng **11** năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về giải quyết khiếu nại của bà Trương Thị Tho, quận Tân Bình

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 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 Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20 tháng 10 năm 2016 của Thanh tra Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 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;

Xét đơn khiếu nại ngày 11 tháng 8 năm 2020 của bà Trương Thị Tho, cư trú tại số 37 đường Trường Chinh, Phường 11, quận Tân Bình.

I. Nội dung khiếu nại:

Bà Trương Thị Tho khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 1248/QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ nhà đất số 22 đường Trường Chinh, Phường 4, quận Tân Bình tại dự án xây dựng tuyến tàu điện ngầm số 02 thành phố Hồ Chí Minh, tuyến Bến Thành - Tham Lương trên địa bàn quận Tân Bình, với nội dung khiếu nại như sau:

- Bà Tho không đồng ý với đơn giá bồi thường đối với phần diện tích đất 27,04m² bị thu hồi do không đúng với giá thực tế và đề nghị tăng đơn giá bồi thường là từ 149.952.000 đồng/m² lên 170.000.000 đồng/m².

- Bà Tho đề nghị hỗ trợ phần thu nhập khoảng 2 năm là 6.000.000 đồng/tháng x 24 tháng = 144.000.000 đồng, do trong quá trình thi công Dự án sẽ ảnh hưởng đến việc ngừng cho thuê mặt bằng của gia đình Bà.

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

Thực hiện Dự án xây dựng tuyến tàu điện ngầm số 02 thành phố Hồ Chí Minh, tuyến Bến Thành - Tham Lương trên địa bàn quận Tân Bình, ngày 25 tháng

5 năm 2020, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình đã ban hành Quyết định số 367/QĐ-UBND về thu hồi 27,04m² đất do bà Trương Thị Tho sử dụng để thực hiện Dự án. Đồng thời, ban hành Quyết định số 724/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2020 phê duyệt Phương án số 38/HĐBT ngày 25 tháng 5 năm 2020 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Trương Thị Tho với tổng là số tiền 4.160.005.838 đồng, cụ thể:

- Bồi thường, hỗ trợ đất (diện tích đất sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không lần chiếm, đủ điều kiện bồi thường):

$$27,04\text{m}^2 \times 26.400.000 \text{ đồng/m}^2 \times 5,680 \times 100\% = 4.054.702.080 \text{ đồng};$$

- Bồi thường, hỗ trợ về nhà - công trình: 105.303.758 đồng, trong đó:

$$27,04\text{m}^2 \times 3.135.000 \text{ đồng/m}^2 \times 104,18\% \times 100\% = 88.313.803 \text{ đồng}$$

$$8,67\text{m}^2 \times 3.135.000 \text{ đồng/m}^2 \times 104,18\% \times 60\% = 16.989.955 \text{ đồng}$$

- Bồi thường tài sản khác: bồi thường theo chi phí thực tế.

- Hỗ trợ khác: không.

Không đồng ý với Quyết định số 724/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bà Trương Thị Tho gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, yêu cầu: tăng đơn giá bồi thường đối với phần diện tích đất 27,04m² bị thu hồi là 250.000.000 đồng/m²; hỗ trợ phần thu nhập khoảng 02 năm là 6.000.000 đồng/tháng x 24 tháng = 144.000.000 đồng, do trong quá trình thi công dự án sẽ ảnh hưởng đến việc ngừng cho thuê mặt bằng của gia đình.

Ngày 11 tháng 8 năm 2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 1248/QĐ-UBND giữ nguyên Quyết định số 724/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình và bác nội dung đơn khiếu nại của bà Trương Thị Tho.

Không đồng ý quyết định nêu trên, bà Trương Thị Tho tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Nội dung trình bày của bà Trương Thị Tho:

Theo Biên bản tiếp xúc ngày 03 tháng 9 năm 2020 và ngày 24 tháng 9 năm 2020 với Thanh tra Thành phố, bà Tho xác nhận căn nhà 22 Trường Chinh, phường 4, quận Tân Bình có diện tích đất 92,07m², trong đó diện tích đất bị thu hồi là 27,04m².

Bà Trương Thị Tho cho rằng đơn giá bồi thường đối với phần diện tích đất 27,04m² bị thu hồi là 149.952.000 đồng/m², không đúng với giá thực tế nên bà yêu cầu tăng đơn giá bồi thường từ 149.952.000 đồng/m² lên 170.000.000 đồng/m² với lý do nhà của bà trước đây là đường Cách mạng tháng Tám, nay chuyển thành đường Trường Chinh (Bà có cung cấp Sổ hộ khẩu số 100008726 ngày 06 tháng 6 năm 1994 ghi tên nhà trước đây là đường Cách mạng tháng Tám) và đơn giá bồi thường tại Dự án xây dựng tuyến tàu điện ngầm số 02 thành phố Hồ Chí Minh,

tuyến Bến Thành - Tham Lương trên địa bàn quận Tân Bình đối với nhà mặt tiền đường Cách mạng tháng Tám là 170.000.000 đồng/m².

Bà Trương Thị Tho đề nghị hỗ trợ phần thu nhập khoảng 2 năm là 6.000.000 đồng/tháng x 24 tháng = 144.000.000 đồng, do trong quá trình thi công dự án sẽ ảnh hưởng đến việc ngừng cho thuê mặt bằng của gia đình Bà, cụ thể gia đình Bà đang cho nhà hàng xóm (địa chỉ số 24 đường Trường Chinh) thuê làm cửa hàng quảng cáo Sơn Hà. Bà Tho cho biết việc Bà cho nhà hàng xóm thuê mặt bằng chỉ có hợp đồng giấy tay, không có công chứng và bà Tho không đóng thuế về việc cho thuê này.

2. Kết quả làm việc với các cơ quan liên quan:

Tại Biên bản làm việc ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Thanh tra Thành phố, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình và Ủy ban nhân dân Phường 4 quận Tân Bình có ý kiến như sau:

- Về đơn giá bồi thường đối với phần diện tích đất 27,04m²:

Ủy ban nhân dân quận Tân Bình căn cứ Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn Thành phố và Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 27 tháng 03 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ của dự án tuyến tàu điện ngầm số 02 thành phố Hồ Chí Minh, tuyến Bến Thành - Tham Lương trên địa bàn quận Tân Bình, để áp dụng đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất tại địa chỉ nhà, đất số 22 đường Trường Chinh, Phường 4, quận Tân Bình.

- Về việc bà Trương Thị Tho yêu cầu hỗ trợ phần thu nhập khoảng 2 năm là 6.000.000 đồng/tháng x 24 tháng = 144.000.000 đồng, do trong quá trình thi công dự án sẽ ảnh hưởng đến việc ngừng cho thuê mặt bằng của gia đình Bà:

Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cho biết bà Trương Thị Tho đang kinh doanh cho thuê mặt bằng tại căn nhà nêu trên. Tuy nhiên, qua làm việc với Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, bà Tho chỉ cung cấp Hợp đồng thuê mặt bằng (không có công chứng của cơ quan có thẩm quyền), không cung cấp được giấy tờ chứng minh thực hiện nghĩa vụ về thuế và thu nhập sau thuế.

Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 19 và điểm b khoản 4 Điều 19 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 và Điều 29 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thì việc hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh chỉ được áp dụng cho trường hợp ngừng kinh doanh và người dân phải cung cấp được giấy tờ chứng minh thực hiện nghĩa vụ về thuế, thu nhập sau thuế để được xem xét hỗ trợ. Do đó, trường hợp của bà Trương Thị Tho không đủ điều kiện được hỗ trợ theo quy định.

3. Kết quả kiểm tra các tài liệu có liên quan:

Căn nhà số 22 đường Trường Chinh, Phường 4, quận Tân Bình do bà Trương Thị Tho là chủ sở hữu, có nguồn gốc do bà Trương Thị Hương được Ban Quản lý nhà đất và công trình công cộng Thành phố cấp theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 721/GP-7 ngày 20 tháng 4 năm 1984 với diện tích sử dụng 40,30m², tại địa chỉ 22 đường Cách mạng tháng Tám, Phường 4, quận Tân Bình.

Ngày 06 tháng 6 năm 1994, Công an quận Tân Bình cấp Sổ hộ khẩu số 100008726 cho bà Trương Thị Hương (chủ hộ) tại địa chỉ 22 đường Cách mạng tháng Tám, Phường 4, quận Tân Bình.

Ngày 07 tháng 4 năm 2000, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 14/2000/QĐ-UB-VX về việc đổi và đặt tên đường mới, theo đó đoạn đường Cách mạng tháng Tám (từ Ngã tư Bảy Hiền đến ngã tư An Sương) đổi tên thành đường Trường Chinh.

Ngày 12 tháng 11 năm 2009, bà Trương Thị Hương được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4306/UB.GCN tại địa chỉ 22 đường Trường Chinh, Phường 4, quận Tân Bình với diện tích được công nhận là 61,33m², phần diện tích 32,14m² không công nhận nhưng được ghi nhận trong phạm vi quy hoạch lộ giới.

Tháng 12 năm 2009, bà Trương Thị Hương chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Trương Thị Tho và được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4625/UB.GCN ngày 07 tháng 12 năm 2009 tại địa chỉ 22 đường Trường Chinh, Phường 4, quận Tân Bình với diện tích 61,33m²; diện tích sàn nhà 88,63m² thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 80; phần diện tích 32,14m² không công nhận nhưng được ghi nhận trong phạm vi quy hoạch lộ giới.

Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy việc bà Trương Thị Tho cung cấp sổ hộ khẩu số 100008726 ngày 06 tháng 6 năm 1994 chứng minh nhà của Bà trước đây là đường Cách mạng tháng Tám để yêu cầu được bồi thường theo giá đất ở tại vị trí mặt tiền đường Cách mạng tháng Tám, là không có cơ sở xem xét. Do đoạn đường Cách mạng tháng Tám (từ Ngã tư Bảy Hiền đến ngã tư An Sương) đã được đổi tên thành đường Trường Chinh theo Quyết định số 14/2000/QĐ-UB-VX ngày 07 tháng 4 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Năm 2009, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất do bà Trương Thị Tho sử dụng cũng mang địa chỉ số 22 đường Trường Chinh, Phường 4, quận Tân Bình.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 20 tháng 10 năm 2020, Lãnh đạo Thanh tra Thành phố chủ trì buổi đối thoại với người khiếu nại, người bị khiếu nại và cơ quan có liên quan theo Điều 39 Luật Khiếu nại năm 2011 và Văn bản số 579/UBND-NCPC ngày 08 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về người chủ trì đối thoại.

Tại buổi đối thoại, bà Tho xác nhận chỉ khiếu nại yêu cầu tăng đơn giá bồi thường đối với phần diện tích đất 27,04m² bị thu hồi từ 149.952.000 đồng/m² lên 170.000.000 đồng/m² nhưng bà Tho không bổ sung tài liệu chứng minh cho nội dung khiếu nại.

Đồng thời, bà Tho không khiếu nại về nội dung yêu cầu hỗ trợ phần thu nhập 144.000.000 đồng mà chỉ kiến nghị xem xét hỗ trợ cho gia đình bà được ổn định cuộc sống hàng ngày do việc thi công dự án ảnh hưởng đến việc cho thuê mặt bằng. Đối với nội dung này, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình và bà Trương Thị Tho thống nhất Thanh tra Thành phố sẽ có văn bản chuyển nội dung này về Ủy ban nhân dân quận Tân Bình để xem xét, trả lời kiến nghị của bà Tho.

V. Kết luận:

Căn cứ Khoản 1 Điều 74 và Khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 quy định về người sử dụng đất đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: “...*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)*...”;

Căn cứ Điểm a, Khoản 2 và Điểm a, Khoản 3, Điều 4 Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 - 2024 quy định như sau:

- Về phân loại vị trí đối với đất phi nông nghiệp: “*Vị trí 1: đất có vị trí mặt tiền đường áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt giáp với đường được quy định trong Bảng giá đất*”;

- Bảng giá đất ở của vị trí 1 quy định đơn giá đất ở tại vị trí mặt tiền đường Trường Chinh (thuộc đoạn đường từ Ngã tư Bảy Hiền đến Mũi Tàu đường Trường Chinh - Cộng Hòa) là 26.400.000 đồng/m²;

Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ của Dự án tuyến tàu điện ngầm số 2 thành phố Hồ Chí Minh, tuyến Bến Thành - Tham Lương, trên địa bàn quận Tân Bình quy định: hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở tại vị trí 1, mặt tiền đường Trường Chinh (đoạn từ Ngã tư Bảy Hiền đến Hoàng Hoa Thám) là 5,680.

Đối chiếu các quy định nêu trên và kết quả xác minh, nhà, đất của bà Trương Thị Tho hiện nay có vị trí tại địa chỉ số 22 đường Trường Chinh, Phường 4, quận Tân Bình (đoạn đường từ Ngã tư Bảy Hiền đến Mũi tàu đường Trường Chinh - Cộng Hòa) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4625/UB-GCN ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, trong đó phần diện tích đất 27,04m² bị thu hồi thuộc quy hoạch lộ giới, không được công nhận nhưng được ghi nhận trên Giấy chứng nhận và có nguồn gốc sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nên đủ điều kiện bồi thường với đơn giá bồi thường là 26.400.000 đồng/m² x 5,680 = 149.952.000 đồng/m².

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân quận Tân Bình giải quyết bồi thường đối với phần diện tích đất 27,04m² bị thu hồi với đơn giá đường Trường Chinh: 27,04m² x 26.400.000 đồng/m² x 5,680 x 100% = 4.054.702.080 đồng, là phù hợp quy định

nêu trên. Do đó, việc bà Trương Thị Tho khiếu nại yêu cầu bồi thường đối với phần diện tích đất 27,04m² bị thu hồi theo đơn giá đường Cách mạng tháng Tám là 170.000.000 đồng/m², là không có cơ sở giải quyết.

Xét Quyết định giải quyết khiếu nại số 1248/QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình và Báo cáo số 336/BC-TTTP-P1 ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Chánh Thanh tra Thành phố;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Trương Thị Tho yêu cầu tăng đơn giá bồi thường đối với phần diện tích đất 27,04m² bị thu hồi tại căn nhà số 22 đường Trường Chinh, Phường 4, quận Tân Bình từ 149.952.000 đồng/m² lên 170.000.000 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 bà Trương Thị Tho, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày, kể từ ngày ký.

Trường hợp bà Trương Thị Tho không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại cơ quan Tòa án nhân dân theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính.

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 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 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. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Chánh Thanh tra Thành phố, Trưởng ban Ban Tiếp công dân Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, bà Trương Thị Tho và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND.TP;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- Trụ sở Ban TCDTU tại TPHCM;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TP;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND TP;
- VPUB: CVP, PVP/ĐT;
- Ban TCD, Phòng NCPC;
- Lưu: VT, (NCPC/H) 14



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Võ Văn Hoan