

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1497 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 5 năm 2021

THANH TRA TP. HCM	
ĐẾN	Số: 3813
	Ngày: 07.5.21
Chuyên:	Nguyễn PTT + P8
Số và ký hiệu HS:	

QUYẾT ĐỊNH

Về giải quyết khiếu nại của ông Hồ Nguyên Minh Lý,
phường An Phú, thành phố Thủ Đức
(lần 2)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

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 của ông Hồ Nguyên Minh Lý, thường trú tại số 325A Khu phố 5, đường Lương Định Của, phường An Phú, Quận 2 (nay là thành phố Hồ Chí Minh Thủ Đức).

Theo báo cáo của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 181/BC-TTTP-P4 ngày 10 tháng 7 năm 2020 về việc giải quyết khiếu nại của ông Hồ Nguyên Minh Lý với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Ông Hồ Nguyên Minh Lý (Chứng minh nhân dân số 023301723 cấp ngày 12 tháng 6 năm 2014), xác nhận nội dung khiếu nại như sau: “Ông Hồ Nguyên Minh Lý khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 5454/QĐ-UBND-TTtr ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2. Cụ thể yêu cầu như sau:

- Phải có nền tái định cư 200m² đất ở tại vị trí đất của ông Lý đang bị giải tỏa theo Điều 84, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, Quyết định số 64/2001, Quyết định số 225/2005, Quyết định số 70/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật đối với toàn bộ đất nông nghiệp (xen kẽ trong khu dân cư) còn lại theo tỷ lệ 40% theo Điểm a, Khoản 3, Điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Ngoài ra, ông Triết không khiếu nại nội dung nào khác.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của người đã giải quyết khiếu nại lần đầu:

Căn nhà (thửa đất) tại vị trí không số đường Lương Định Của, Khu phố 5, phường An Phú, Quận 2 thuộc một phần các thửa đất số 390, 394, một phần rạch diện tích 362,73m² tờ bản đồ số 3 (tài liệu 299/TTg), nay thuộc một phần

thửa số 21, 25 tờ bản đồ số 69, phường An Phú, Quận 2 (tài liệu đo năm 2002) với diện tích 1.771,76m² bị giải tỏa toàn bộ, do ông Hồ Nguyên Minh Lý sử dụng.

Năm 1998, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1042/QĐ-TTg ngày 16 tháng 11 năm 1998 về phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2; Quyết định số 783/QĐ-TTg ngày 13 tháng 8 năm 1999 của Thủ tướng Chính phủ về giao đất cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2 thực hiện theo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 của Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, nay là Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà) đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 thông qua, Sở Tài chính - Vật giá thẩm định và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận tại Quyết định số 1776/QĐ-UB-ĐB ngày 21 tháng 3 năm 2000 và Phương án số 22/PA-APAK ngày 11 tháng 3 năm 2003 của Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh về bố trí nền tái định cư và hoán đổi đất nông nghiệp Dự án An Phú - An Khánh.

Ngày 31 tháng 10 năm 2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 13926/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với ông Hồ Nguyên Minh Lý với số tiền 211.354.500 đồng (Hai trăm mười một triệu, ba trăm năm mươi bốn ngàn, năm trăm đồng). Trường hợp ông Hồ Nguyên Minh Lý không chọn phương thức nhận tiền nêu trên mà chọn phương thức hoán đổi đất thì chỉ được nhận nền đất có hạ tầng kỹ thuật với diện tích quy đổi là 126,813m².

Ngày 18 tháng 6 năm 2015, Ủy ban nhân dân phường An Phú có Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 82/UBND-XN đối với ông Hồ Nguyên Minh Lý (thay thế Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 116/UBND-XN ngày 12 tháng 10 năm 2010). Do vậy, Hội đồng Bồi thường dự án lập Bảng chiết tính số 561/AP-ĐC ngày 30 tháng 10 năm 2015 đối với đất của ông Hồ Nguyên Minh Lý như sau:

Bồi thường thiệt hại đối với đất nông nghiệp:

- **Phương thức 1:** bồi thường bằng tiền, số tiền 232.578.000 đồng, gồm:

+ Đất nông nghiệp đã san lấp, vị trí mặt tiền đường Lương Định Của (trong phạm vi 100m tính từ tim đường):

$$282,98\text{m}^2 \times 150.000 \text{ đồng/m}^2 \times 150\% = 63.670.500 \text{ đồng}$$

+ Đất nông nghiệp đã san lấp, vị trí không mặt tiền đường Lương Định Của: $1.126,05\text{m}^2 \times 150.000 \text{ đồng/m}^2 \times 100\% = 168.907.500 \text{ đồng}$.

+ Đất chiếm dụng rạch: 362,73m² (không bồi thường).

- **Phương thức 2:** bồi thường bằng đất nền dự án đã có hạ tầng kỹ thuật với diện tích quy đổi tổng cộng là 132,4723m², gồm 02 phần:

+ Đất nông nghiệp đã san lấp, vị trí mặt tiền đường Lương Định Của (trong phạm vi 100m tính từ tim đường): $282,98\text{m}^2 \times 11\% = 31,1278\text{m}^2$;

+ Đất nông nghiệp đã san lấp, vị trí không mặt tiền đường Lương Định Của: $1.126,05\text{m}^2 \times 9\% = 101,3445\text{m}^2$.

Ngày 25 tháng 01 năm 2016, Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 291/QĐ-UBND về điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định số 13926/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 (về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với ông Hồ Nguyên Minh Lý) với số tiền **232.578.000 đồng**. Trường hợp ông Hồ Nguyên Minh Lý không chọn phương thức nhận tiền này mà chọn phương thức hoán đổi đất (Phương thức 2), thì chỉ được nhận diện tích nền đất ở có hạ tầng kỹ thuật quy đổi tổng cộng là **132,4723m²**.

Không đồng ý với nội dung Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận 2, ông Hồ Nguyên Minh Lý khiếu nại, yêu cầu hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 100% đối với 200m² đất ở vị trí mặt tiền đường Lương Định Của, yêu cầu hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật đối với toàn bộ đất còn lại (đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư) theo tỷ lệ 35%. Ngày 25 tháng 10 năm 2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 5454/QĐ-UBND-TTr, giữ nguyên nội dung Quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số 291/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận 2, bác nội dung khiếu nại của ông Hồ Nguyên Minh Lý.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

Tại Biên bản làm việc ngày 06 tháng 12 năm 2018, ngày 03 tháng 01 năm 2019 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, ông Hồ Nguyên Minh Lý khiếu nại, yêu cầu như đã nêu trên và trình bày: Phương án số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 là cách đây 19 năm, không còn giá trị hiệu lực theo Điều 49 Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013.

Tại Biên bản làm việc ngày 18 tháng 12 năm 2018, ngày 08 tháng 01 năm 2019 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện Ủy ban nhân dân Quận 2 (Thanh tra và Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng), đại diện Ủy ban nhân dân phường An Phú, Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà (chủ đầu tư) và tài liệu, hồ sơ thu thập, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh xác minh như sau:

Toàn bộ căn nhà (thửa đất) giải tỏa có diện tích 1.771,76m² tại vị trí không số đường Lương Định Của, Khu phố 5, phường An Phú, Quận 2 thuộc một phần các thửa đất số 390, 394, một phần rạch diện tích 362,73m² từ bản đồ số 3 (tài liệu 299/TTg), nay thuộc một phần thửa số 21, 25 từ bản đồ số 69, phường An Phú, Quận 2 (tài liệu đo năm 2002) do ông Hồ Nguyên Minh Lý sử dụng, có nguồn gốc do vợ chồng ông Võ Văn Một và bà Lê Thị Năm sử dụng ổn định, không lấn chiếm. Theo giấy tay mua bán Hợp đồng kinh tế dân sự lập ngày 18 tháng 01 năm 1993: ông Võ Văn Một và bà Lê Thị Năm chuyển nhượng cho cha con ông Nguyễn Nho Thương (cha, sinh năm 1945 chết năm 2011) và 02 con là

ông Nguyễn Nho Minh Triết, ông Hồ Nguyên Minh Lý (sinh năm 1978) ngôi nhà gần nhà số 325 đường Lương Định Của và khu đất diện tích 4.510m² thuộc thửa 394, 390 tờ bản đồ số 3 bộ địa chính xã An Phú, huyện Thủ Đức (kèm Giấy giao đất số 1292/GGD ngày 19 tháng 12 năm 1991 của Ban Quản lý ruộng đất giao cho ông Võ Văn Một 100m² nhằm một phần thửa 394 tờ bản đồ số 3 bộ địa chính xã An Phú, huyện Thủ Đức, mục đích sử dụng: xây dựng nhà ở ổn định). Năm 1993 ông Lý chưa đủ 18 tuổi.

Sau khi nhận chuyển nhượng (trước ngày 13 tháng 8 năm 1999, ngày Thủ tướng Chính phủ về giao đất cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh), gia đình ông Nguyễn Nho Thương san lấp và tự phân chia diện tích nhận chuyển nhượng thành 03 phần. Trong đó, phần diện tích ông Hồ Nguyên Minh Lý sử dụng như sau:

Tổng diện tích giải tỏa 1.771,76m², trong đó 1.409,03m² có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Một và bà Lê Thị Năm, phần diện tích 362,73m² còn lại do ông Hồ Nguyên Minh Lý cải tạo rạch (từ sau năm 1996 trước năm 1999) và sử dụng cho đến nay.

Toàn bộ vật kiến trúc xây dựng sau ngày 13 tháng 8 năm 1999, mục đích sử dụng để ở. Trong đó, có một phần diện tích 99m² xây dựng bị xử phạt vi phạm hành chính buộc phải khôi phục hiện trạng tại Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân phường An Phú (Biên bản vi phạm hành chính lập ngày 11 tháng 4 năm 2007); trong khi trước đó khu đất này đã có Quyết định thu hồi từ năm 1999, đã có Phương án bồi thường, hỗ trợ được chấp thuận từ năm 2000.

Năm 1999, ông Hồ Nguyên Minh Lý đăng ký nhà đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11 tháng 6 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sử dụng 1.000², mục đích sử dụng: ở, mục đích sử dụng khác: lập vườn.

1. Ý kiến của cơ quan chức năng:

* Ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận 2:

- Phần lớn hồ sơ còn lại tại dự án trên chưa thu hồi mặt bằng là hồ sơ có nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; **nhà xây trên đất nông nghiệp** sau thời điểm thu hồi đất; hồ sơ lưu trữ không đầy đủ do quá trình tách quận, từ năm 2008 đến nay thực hiện cùng lúc nhiều dự án trọng điểm như dự án (Khu đô thị mới Thủ Thiêm, dự án đường Vành đai phía Đông, dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội - giai đoạn 2, dự án Liên tỉnh lộ 25B - giai đoạn 2...). Do đó, việc thu thập hồ sơ, xác nhận pháp lý và lập hồ sơ bồi thường gặp nhiều khó khăn.

- Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án có một khoảng thời gian ngưng thực hiện công tác bồi thường do phục vụ công tác thanh tra của Thanh tra Chính phủ và điều tra của Bộ Công an đối với dự án này (từ năm 2004 đến khoảng năm 2008). Do đó, công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án mới được khởi động lại từ năm 2008. Đây cũng là mốc thời gian xác lập

hồ sơ bồi thường của một số hộ dân khiếu nại tại Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh (đo vẽ, khảo sát, thu thập hồ sơ thực hiện việc xác nhận pháp lý,...), làm cơ sở để Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 áp giá chiết tính giá trị bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

- Năm 2008, Ủy ban nhân dân Quận 2 tiếp tục tiến hành đo vẽ, kiểm kê hoa màu và xác lập hồ sơ bồi thường cho hộ ông Hồ Nguyên Minh Lý.

- Ngày 14 tháng 10 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 8409/VP-PCNC về xử lý khiếu nại của các hộ dân thuộc Dự án, có nội dung: “*Giao Ủy ban nhân dân Quận 2 báo cáo rõ lý do Phương án bồi thường của dự án phê duyệt năm 2000, nhưng đến năm 2011 Ủy ban nhân dân Quận 2 mới ban hành Quyết định bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho các hộ dân; xác định rõ việc chậm bồi thường, hỗ trợ là do lỗi của cơ quan nhà nước hay công dân để báo cáo, đề xuất hướng xử lý theo quy định của pháp luật*”.

- Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 7172/VP-PCNC ngày 04 tháng 9 năm 2014: “*Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng Thẩm định bồi thường Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có liên quan thống nhất, đề xuất hướng xử lý đối với việc chậm bồi thường của Dự án Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2 dẫn đến các nội dung khiếu nại phát sinh hiện nay của các hộ dân...*”, Ủy ban nhân dân Quận 2 tạm dừng ban hành Quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để xem xét đơn giá hỗ trợ cho phù hợp.

- Theo Văn bản số 2163/UBND-ĐTMT ngày 21 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết chính sách đối với các trường hợp chậm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, tại Điều 7 có quy định: “*7. Đối với các dự án không sử dụng vốn ngân sách để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì tiếp tục thực hiện theo chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 4720/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 9 năm 2009: ...Đối với các dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách, giao Ủy ban nhân dân Quận - huyện tổ chức làm việc trao đổi thống nhất với nhà đầu tư để có mức hỗ trợ thêm phù hợp, không để ảnh hưởng đến các dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước...*”.

*** Ý kiến của chủ đầu tư:**

Ngày 12 tháng 5 năm 2017, Hội đồng Bồi thường Dự án Khu đô thị An Phú - An Khánh có Thông báo số 191/TB-HĐBT, nội dung: *thống nhất nội dung Tờ trình số 93/TTr-TCKH ngày 20 tháng 3 năm 2017 của phòng Tài chính Kế hoạch quận về thẩm định đơn giá đất ở nền đất thuộc các tuyến đường trong Dự án 131ha; yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà có văn bản xác định mức hỗ trợ ngoài Phương án đối với từng trường hợp cụ thể.* Theo đó: đơn giá đất nông nghiệp (nằm trong khu dân cư) mặt tiền đường Lương Định Của là 4.267.000 đồng/m² (đơn giá đất x hệ số điều chỉnh =

190.000 đồng/m² x 22,4579), tương đồng với đơn giá đất nông nghiệp theo hệ số điều chỉnh k = 22,4579; đơn giá đất nông nghiệp (nằm trong khu dân cư) không mặt tiền đường Lương Định Của là 3.200.000 đồng/m² (đơn giá đất x hệ số điều chỉnh = 190.000 đồng/m² x 16,8421), tương đồng với đơn giá đất nông nghiệp theo hệ số điều chỉnh k = 16,8421; Đối với đất ở, đơn giá ở mặt tiền đường Lương Định Của là 45.150.000 đồng/m² (đơn giá đất x hệ số điều chỉnh = 13.200.000 đồng/m² x 3,4204) tương đồng với đơn giá đất ở theo hệ số điều chỉnh k = 3,4204; đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 1105/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2017.

Ngày 15 tháng 6 năm 2017, Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà có Văn bản số 355/CV-HDTC/2017 về mức hỗ trợ ngoài Phương án số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999. Theo đó, mức hỗ trợ đối với đất ở vị trí mặt tiền đường Lương Định Của (đã trừ mức giá bồi thường theo Phương án) là 43.650.000 đồng/m², đất nông nghiệp vị trí mặt tiền đường Lương Định Của là **4.042.000 đồng/m²**, đối với đất nông nghiệp vị trí không mặt tiền đường Lương Định Của là **3.050.000 đồng/m²** và đã được Hội đồng bồi thường Dự án trình Thường trực Ủy ban nhân dân Quận 2 tại Tờ trình số 1004/TTr-HĐBT ngày 14 tháng 7 năm 2017. Ngày 18 tháng 7 năm 2017, Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Quận 2 có Thông báo số 61/TB-VP, có nội dung: *Thống nhất nội dung đề xuất của Hội đồng bồi thường Dự án tại Tờ trình số 1004/TTr-HĐBT ngày 14 tháng 7 năm 2017.*

Ngày 15 tháng 9 năm 2017, Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà có Văn bản số 627/CV-APAK về hỗ trợ ngoài Phương án số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 đối với hộ ông Hồ Nguyên Minh Lý số tiền 4.578.257.660 đồng (*mức hỗ trợ ngoài phương án chỉ áp dụng đối với hộ dân lựa chọn phương thức nhận hoàn toàn bằng tiền, không áp dụng đối với hộ dân chọn phương thức hoán đổi đất, tái định cư căn hộ chung cư*); giá trị bồi thường theo Phương án số tiền là 232.578.000 đồng; **Tổng cộng Công ty sẽ chi trả tổng số tiền là 4.810.835.660 đồng.**

Sau đó, ngày 08 tháng 10 năm 2018, Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà có Văn bản số 620/CV-APAK đối với hộ gia đình ông Lý là có thể lựa chọn phương thức hoán đổi đất hoặc phương thức bồi thường bằng tiền với giá trị như sau:

- Phương thức hoán đổi đất: Theo Phương án, ông Lý sẽ được hoán đổi 132,4723m²; Công ty thống nhất hỗ trợ hoán đổi lên đến **300,496m², tăng 168,024m²** (300,496m² - 132,4723m²).

- Phương thức nhận bồi thường bằng tiền, không hoán đổi đất và không tái định cư căn hộ chung cư: Công ty sẽ chi trả tổng cộng số tiền **4.810.835.660 đồng**, gồm:

- | | |
|--|---------------------|
| + Giá trị bồi thường theo Phương án | 232.578.000 đồng; |
| + Giá trị Công ty hỗ trợ ngoài Phương án | 4.578.257.660 đồng. |

Tại Biên bản làm việc ngày 18 tháng 12 năm 2018 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty có ý kiến:

- Nhà, đất của hộ ông Hồ Nguyên Minh Lý thuộc một phần đường Lương Định Của, một phần đường 36, đường Bùi Tá Hán và một phần công viên Khu C dự án Khu đô thị An Phú - An Khánh. Theo quy hoạch được duyệt tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất ở khoảng 45% (sau khi thực hiện cơ sở hạ tầng và các công trình phúc lợi, công cộng), do đó Công ty cam kết cụ thể như sau:

+ Trường hợp ông Hồ Nguyên Minh Lý nếu chọn hình thức nhận tiền (không chọn hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật) Công ty xác nhận mức hỗ trợ ngoài Phương án, với tổng số tiền 4.578.257.660 đồng.

+ Trường hợp chọn hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật, cụ thể:

++ Đất nông nghiệp đã san lấp hỗ trợ tỷ lệ hoán đổi là 25% (theo Phương án đối với đất nông nghiệp san lấp mặt tiền đường Lương Định Của là 11%; không mặt tiền đường Lương Định Của là 9%);

++ Rạch theo tài liệu 299/TTg: hỗ trợ thêm 7% ngoài Phương án.

- Công ty sẽ bố trí tại chỗ (nơi nhà đất bị giải tỏa) cho ông Hồ Nguyên Minh Lý 01 nền đất diện tích 200m² có vị trí mặt tiền đường Lương Định Của, số diện tích hoán đổi nền còn lại bố trí theo quy định. Công ty sẽ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với tổng diện tích đất ở được quy đổi.

- Trường hợp ông Hồ Nguyên Minh Lý chấp thuận bàn giao mặt bằng sớm cho dự án, Công ty sẽ hỗ trợ thêm 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

2. Về nội dung ông Hồ Nguyên Minh Lý cho rằng Phương án số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 cách đây 19 năm, không còn giá trị hiệu lực theo Điều 49 Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013:

Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 của Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, nay là Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà) đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 thông qua, Sở Tài chính - Vật giá thẩm định và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận tại Quyết định số 1776/QĐ-UB-ĐB ngày 21 tháng 3 năm 2000.

Theo quy định Khoản 2 Điều 50 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, Luật Đất đai năm 2003: “Đối với những dự án, hạng mục đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước khi Nghị định này có hiệu lực thì hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định của Nghị định này”.

Tại Khoản 6 Điều 210 Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 quy định: “6. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng theo quy định của Luật này. Trường hợp những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã được phê duyệt, không áp dụng theo quy định của Luật này”;

Tại Khoản 2 Điều 2 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 Hồ Chí Minh quy định: “2. Đối với những Dự án đã có Quyết định thu hồi đất và Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiếp tục thực hiện theo Phương án đã được phê duyệt”; thì Phương án số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt vẫn còn hiệu lực thi hành. Hiện nay, chưa có phương án khác thay thế. Do đó, Dự án Khu đô thị An Phú - An Khánh (131ha) được thực hiện theo chính sách bồi thường được quy định tại Phương án bồi thường của dự án; Nay đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo rà soát và Ủy ban nhân dân Quận 2 cùng chủ đầu tư có điều chỉnh tăng mức hỗ trợ, giải quyết bổ sung như phần trên đã nêu.

3. Liên quan đến thời điểm cải tạo rạch:

Ông Lý không thống nhất với nội dung Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 82/UBND-XN ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân phường An Phú: “*phần diện tích 362,73m² do ông Hồ Nguyên Minh Lý cải tạo từ sau năm 1996 trước năm 1999*”, ông Lý cho rằng cải tạo từ năm 1994 theo Giấy xác nhận số 116/UBND-XN lập ngày 12 tháng 10 năm 2010 của Ủy ban nhân dân phường An Phú.

Ý kiến Ủy ban nhân dân phường An Phú: Do thời điểm năm 1994, ông Hồ Nguyên Minh Lý (sinh năm 1978) chưa đủ 18 tuổi, việc ông Lý đứng tên chủ sử dụng đối với phần đất bị giải tỏa trong dự án là không đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Ủy ban nhân dân phường An Phú xác nhận thời điểm cải tạo rạch từ sau năm 1996 trước năm 1999 là phù hợp theo quy định. Tuy nhiên, thời điểm cải tạo rạch từ năm 1994 hoặc từ sau năm 1996 trước năm 1999 không làm ảnh hưởng đến kết quả bồi thường, hỗ trợ đối với ông Lý (Khoản 3, Phần B, Mục V, Phương án số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 quy định: “*Đất kênh rạch tự nhiên kể cả đất biên ven kênh rạch có nguồn gốc đất công được tính đền bù 50% mức giá đền bù đất trồng cây hàng năm nêu tại Khoản 1 trên. Tiền đền bù này nộp vào ngân sách Nhà nước*”).

Từ những cơ sở và thực tế nêu trên, cho thấy:

Năm 1993, ông Hồ Nguyên Minh Lý và ông Nguyễn Nho Thương (sinh năm 1945 chết năm 2011 là cha ruột ông Lý), ông Nguyễn Nho Minh Triết

(anh ruột ông Lý) cùng ký Hợp đồng kinh tế dân sự lập ngày 18 tháng 01 năm 1993 với ông Võ Văn Một và bà Lê Thị Năm mua ngôi nhà gần nhà số 325 đường Lương Định Của và khu đất vườn diện tích 4.510m² thuộc thửa số 394, 390 tờ bản đồ số 3 thuộc địa chính xã An Phú, huyện Thủ Đức (kèm Giấy giao đất số 1292/GGD ngày 19 tháng 12 năm 1991 của Ban Quản lý ruộng đất).

Theo Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 82/UBND-XN ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân phường An Phú về xác nhận tình trạng pháp lý nhà, đất đối với ông Hồ Nguyên Minh Lý, như sau:

Nhà đất vị trí đường Lương Định Của, Khu phố 5, phường An Phú, Quận 2 thuộc một phần các thửa đất số 390, 394, một phần rạch diện tích 362,73m² tờ bản đồ số 3 (tài liệu 299/TTg), nay thuộc một phần thửa số 21, 25 tờ bản đồ số 69 phường An Phú Quận 2 (tài liệu đo năm 2002), bị giải tỏa toàn bộ với diện tích 1.771,76m² do ông Hồ Nguyên Minh Lý sử dụng.

Đất có nguồn gốc do vợ chồng ông Võ Văn Một và bà Lê Thị Năm sử dụng ổn định, không lấn chiếm và chuyển nhượng cho gia đình ông Nguyễn Nho Thương vào ngày 18 tháng 01 năm 1993 (theo giấy tay mua bán thể hiện ông Nguyễn Nho Thương và 02 con là ông Nguyễn Nho Minh Triết, ông Hồ Nguyên Minh Lý cùng đứng tên nhận chuyển nhượng đất, **năm 1993 ông Lý chưa đủ 18 tuổi**). Sau khi nhận chuyển nhượng (trước ngày 13 tháng 8 năm 1999), gia đình ông Nguyễn Nho Thương san lấp và tự phân chia diện tích nhận chuyển nhượng thành 03 phần. Trong đó, phần diện tích ông Hồ Nguyên Minh Lý sử dụng như sau:

Tổng diện tích giải tỏa 1.771,76m², trong đó 1.409,03m² có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Một và bà Lê Thị Năm, phần diện tích 362,73m² còn lại do ông Hồ Nguyên Minh Lý cải tạo rạch (từ sau năm 1996 trước năm 1999) và sử dụng cho đến nay.

Toàn bộ vật kiến trúc xây dựng sau ngày 13 tháng 8 năm 1999, mục đích sử dụng để ở. Trong đó, có một phần diện tích 99m² xây dựng bị xử phạt vi phạm hành chính buộc phải khôi phục hiện trạng tại Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân phường An Phú (Biên bản vi phạm hành chính lập ngày 11 tháng 4 năm 2007); trong khi trước đó khu đất này đã có Quyết định thu hồi từ năm 1999, đã có Phương án bồi thường, hỗ trợ được chấp thuận từ năm 2000.

Năm 1999, ông Hồ Nguyên Minh Lý đăng ký nhà đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11 tháng 6 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sử dụng 1.000², mục đích sử dụng: ở, mục đích sử dụng khác: lập vườn.

IV. Kết quả đối thoại:

Tại buổi đối thoại công khai kết quả xác minh nội dung khiếu nại vào ngày 06 tháng 3 năm 2020, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Võ Văn Hoan đã kết luận (tại Thông báo số 260/TB-VP ngày 13 tháng 4 năm 2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

“1. Việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 đối với các trường hợp bà Hồ Thị Xuân Hương, ông Nguyễn Nho Minh Triết và ông Hồ Nguyên Minh Lý là đúng theo quy định tại Phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 của Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, nay là Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận tại Quyết định số 1776/QĐ-UB-ĐB ngày 21 tháng 3 năm 2000.

Tại Văn bản số 281/2020/CV-APAK ngày 05 tháng 5 năm 2020 của Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà, Công ty có đề nghị hỗ trợ thêm ngoài Phương án nhưng ông Lý không đồng ý.

V. Kết luận:

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

Xét phần diện tích 1.771,76m² bị giải tỏa có nguồn gốc do vợ chồng ông Võ Văn Một và bà Lê Thị Năm sử dụng ổn định, không lấn chiếm, trong đó 1.409,03m² có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Một và bà Lê Thị Năm, phần diện tích 362,73m² còn lại do ông Hồ Nguyên Minh Lý cải tạo rạch (từ sau năm 1996 trước năm 1999) và sử dụng cho đến nay. Toàn bộ vật kiến trúc xây dựng sau ngày 13 tháng 8 năm 1999 (ngày Thủ tướng Chính phủ có quyết định giao đất để thực hiện dự án).

1. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu phải có nền tái định cư 200m² đất ở tại vị trí đất của ông Lý đang bị giải tỏa:

Tại Biên bản làm việc ngày 18 tháng 12 năm 2018 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh cam kết sẽ bố trí (tại chỗ nhà đất bị giải tỏa) cho ông Lý 01 nền đất diện tích 200m² có vị trí mặt tiền đường Lương Định Của, số diện tích hoán đổi nền còn lại bố trí theo quy định. Tại Biên bản làm việc ngày 03 tháng 01 năm 2019 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lý xác nhận không khiếu nại nội dung này khi được Công ty giải quyết nội dung nêu trên. Như vậy, nội dung khiếu nại yêu cầu phải có nền tái định cư 200m² đất ở tại vị trí đất của ông Lý đang bị giải tỏa đã được Công ty cam kết giải quyết.

2. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật đối với toàn bộ đất nông nghiệp (xen kẽ trong khu dân cư) còn lại theo tỷ lệ 40%:

Căn cứ Khoản B, Mục V của Phương án số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999: *Nếu không nhận đền bù bằng tiền thì được đền bù bằng đất đã san nền hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật theo mức tỷ lệ 11% đối với đất vườn gò vị trí mặt tiền đường, 9% đối với đất vườn gò không ở vị trí mặt tiền đường.* Do đó, diện tích hoán đổi là $132,4723\text{m}^2 = (282,98\text{m}^2 \times 11\%) + (1.126,05\text{m}^2 \times 9\%)$. Đất chiếm dụng rạch: 362,73m² (không bồi thường).

Do vậy, Ủy ban nhân dân Quận 2 không xem xét, giải quyết khiếu nại của ông Hồ Nguyên Minh Lý yêu cầu hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật đối với toàn bộ đất nông nghiệp (xen kẽ trong khu dân cư) còn lại theo tỷ lệ 35% hoặc 40%, là phù hợp với Phương án được duyệt.

Ngoài ra, hiện nay tại Văn bản số 281/2020/CV-APAK ngày 05 tháng 5 năm 2020 của Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty sẽ bố trí tại chỗ nền đất cho ông Hồ Nguyên Minh Lý với **tổng diện tích 407,649m²** (nền đất diện tích 323,1m² mặt tiền đường Lương Định Của và nền đất diện tích 160m² đường Bùi Tá Hán; Phần diện tích đất nền bố trí có chênh lệch tăng 75,451m² hộ dân sẽ mua thêm theo đơn giá 100.000.000 đồng/m²).

Việc Công ty cam kết như trên, là tự nguyện hỗ trợ thêm đối với ông Hồ Nguyên Minh Lý, là có lợi hơn cho công dân so với Phương án quy định.

Như vậy, ông Hồ Nguyên Minh Lý đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 giải quyết theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định. Việc ông Lý yêu cầu hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật đối với toàn bộ đất nông nghiệp còn lại (xen kẽ trong khu dân cư) theo tỷ lệ 40%, là không có cơ sở xem xét, giải quyết

Từ những nhận định và căn cứ trên;

Xét Báo cáo số 181/BC-TTTP-P4 ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 5454/QĐ-UBND-TTtr ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2, là đúng chính sách.

Không công nhận các nội dung khiếu nại của ông Hồ Nguyên Minh Lý về yêu cầu hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật đối với toàn bộ đất nông nghiệp (xen kẽ trong khu dân cư) còn lại theo tỷ lệ 40%.

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 ông Hồ Nguyên Minh Lý, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày, kể từ ngày ký.

Giao Ủy ban nhân dân Thành phố 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 Hồ Chí Minh và Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao Ban Tiếp công dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức và Ủy ban nhân dân phường An Phú, thành phố Thủ Đức 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. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định này, nếu ông Hồ Nguyên Minh Lý không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Hồ Nguyên Minh Lý có quyền khởi kiện Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Tòa án theo quy định của pháp luật về 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, Trưởng Ban Tiếp công dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Phú, thành phố Thủ Đức, ông Hồ Nguyên Minh Lý và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, PCT/ĐT, NC;
- VPUB: PCVP/ĐT;
- Phòng NCPC, ĐT, BTCĐ;
- Lưu:VT, (PC/QC) D. 13 .

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Hòa Bình