

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

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

Số: 1498 /QĐ-UBND

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

THANH TRA TP. HCM	
ĐẾN	Số: 381A
	Ngày: 07.5.21
Chuyên:	AN PHU, PHU
Số và ký hiệu HS:	

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Nho Minh Triết,  
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 đề ngày 25 tháng 11 năm 2018 của ông Nguyễn Nho Minh Triết (sinh năm 1976, cư ngụ tại số 325 đường Lương Định Của, Khu phố 5, phường An Phú, Quận 2), khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 5453/QĐ-UBND-TTr ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 liên quan việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2 (nay là thành phố 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 Nguyễn Nho Minh Triết với các nội dung sau đây:

**I. Nội dung khiếu nại:**

Ông Nguyễn Nho Minh Quang (người đại diện của ông Nguyễn Nho Minh Triết, theo Giấy ủy quyền số 14358, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 16 tháng 11 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức) xác nhận ông Triết khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 5453/QĐ-UBND-TTr ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 với yêu cầu:

- Hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 100% đối với 200m<sup>2</sup> đất ở tại phần đất bị giải tỏa (tại Ủy ban nhân dân Quận 2, ông Triết khiếu nại yêu cầu được bố trí nền đất mặt tiền đường Lương Định Của, Quận 2);

- Hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật đối với toàn bộ đất nông nghiệp đối với toàn bộ đất nông nghiệp còn lại (xen kẽ trong khu dân cư) theo tỷ lệ 40% (có phát sinh tăng 5% so với khiếu nại tại Ủy ban nhân dân Quận 2).

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:

Tại Giấy xác nhận số 115/UBND-XN ngày 12 tháng 10 năm 2010 của Ủy ban nhân dân phường An Phú, Quận 2, nhà đất bị giải tỏa của ông Nguyễn Nho Minh Triết có nguồn gốc như sau:

*Nhà đất tại số 325 đường Lương Định Của, Khu phố 5, phường An Phú, Quận 2 có nguồn gốc đất do ông Nguyễn Nho Minh Triết cùng ông Nguyễn Nho Thương (cha ruột ông Triết) và ông Hồ Nguyên Minh Lý (em ruột ông Triết) nhận sang nhượng bằng giấy tay của ông Võ Văn Một và bà Lê Thị Năm theo Hợp đồng kinh tế dân sự lập ngày 18 tháng 01 năm 1993 (gồm căn nhà không rõ diện tích, kết cấu và khu đất vườn với diện tích 4.510m<sup>2</sup>). Sau đó, năm 1994 ông Thương, ông Triết, ông Lý tự san lấp và phân chia diện tích đất trên thành 03 phần. Trong đó, phần diện tích của ông Triết như sau:*

*Diện tích đất khuôn viên 1.610,17m<sup>2</sup> (trong đó, 1.547,76m<sup>2</sup> thuộc diện tích nhận chuyển nhượng của ông Một - bà Năm nêu trên, phần còn lại có diện tích 62,41m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Nho Thương cải tạo và sử dụng một phần rạch từ năm 1994 và sử dụng đến nay). Theo Giấy đăng ký nhà đất năm 1999, ông Triết kê khai diện tích đất 1.500m<sup>2</sup>; tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 28 tháng 6 năm 2010, ông Triết, ông Lý, ông Thương xác nhận diện tích đất khi kê khai, đăng ký nhà đất năm 1999 là phỏng đoán nên không chính xác và cam kết thống nhất theo diện tích thực tế khi đo đạc lại.*

*Căn nhà do ông Triết tự xây dựng trước ngày 13 tháng 8 năm 1999 để ở với diện tích 103,72m<sup>2</sup> (kết cấu: tường tre, cột, đà gỗ, sàn xi măng, mái lá dừa) thuộc vị trí số 2, 3 theo Bản đồ hiện trạng vị trí nêu trên. Đến sau ngày 13 tháng 8 năm 1999, ông Triết tự sửa chữa lại căn nhà này (có thay đổi kết cấu và xây dựng tăng thêm diện tích thành 301,57m<sup>2</sup> và sử dụng đến nay).*

Căn cứ Quyết định số 783/QĐ-TTg ngày 13 tháng 8 năm 1999 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh để đầu tư hạ tầng cơ sở Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 1776/QĐ-UB-BĐ ngày 21 tháng 3 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh, di chuyển các hộ dân cư, cơ quan đơn vị, vật kiến trúc khác và đền bù, trợ cấp thiệt hại, tái bố trí dân cư trong dự án đầu tư hạ tầng cơ sở Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2;

Căn cứ Phương án bồi thường số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 của Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh về giá đền bù trợ cấp thiệt hại và tái định cư của dự án đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2009 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 về điều chỉnh một nội dung trong Phương án số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 về giá đền bù trợ cấp thiệt hại và tái định cư của Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2;

Căn cứ 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, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2009 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 về duyệt Phương án tái định cư vào căn hộ chung cư trong Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2 (Phương án số 46/HĐBT ngày 05 tháng 3 năm 2009 của Hội đồng Bồi thường dự án khu đô thị An Phú - An Khánh);

Ngày 31 tháng 10 năm 2011, Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 13789/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư cho ông Triết (kèm theo Bảng chiết tính số 563/AP ngày 08 tháng 01 năm 2011 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án) với số tiền **288.164.000 đồng**; trường hợp ông Triết không chọn phương thức nhận tiền nêu trên mà chọn phương thức hoán đổi đất thì được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 2.000.000 đồng và được hoán đổi đất nền có hạ tầng kỹ thuật với diện tích quy đổi là **201,298m<sup>2</sup>** (khi bố trí đất nền cụ thể theo thiết kế quy hoạch được duyệt sẽ được tính bù trừ phần diện tích chênh lệch theo quy định), cụ thể:

a) Bồi thường thiệt hại đối với đất ở:

\* **Phương thức 1:** Bồi thường bằng tiền

- Đất ở sử dụng từ sau ngày 12 tháng 12 năm 1992 đến trước ngày 13 tháng 8 năm 1999:

$200\text{m}^2 \times 1.500.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 70\% \times 40\% = 84.000.000\text{ đồng};$

- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm:

$1.347,76\text{m}^2 \times 150.000\text{ đồng}/\text{m}^2 \times 100\% = 202.164.000\text{ đồng};$

- Đất chiếm dụng rạch:  $62,41\text{m}^2$  (không bồi thường).

\* **Phương thức 2:** Bồi thường bằng đất nền dự án đã có hạ tầng kỹ thuật

- Đất ở sử dụng từ sau ngày 12 tháng 12 năm 1992 đến trước ngày 13 tháng 8 năm 1999:  $200\text{m}^2 \times 40\% = 80\text{m}^2.$

- Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm:  $1.347,76\text{m}^2 \times 9\% = 121,298\text{m}^2.$

b) Bồi thường, hỗ trợ công trình xây dựng và vật kiến trúc trên đất (diện tích xây dựng:  $301,57\text{m}^2$ ): Không bồi thường, hỗ trợ

c) Bồi thường thiệt hại về trang thiết bị và tài sản khác: Không

d) Bồi thường cây trồng, hoa màu: Không

e) Các khoản hỗ trợ khác: Hỗ trợ về đời sống 2.000.000 đồng.

Sau đó, Ủy ban nhân dân phường An Phú, Quận 2 có Giấy xác nhận số 83/UBND-XN ngày 18 tháng 6 năm 2015 xác nhận tình trạng pháp lý nhà, đất đối với nhà đất của ông Triết (thay thế Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 115/UBND-XN ngày 12 tháng 10 năm 2010 của Ủy ban nhân dân phường

An Phú, Quận 2. Hiện nay, ông Quang xác nhận **thống nhất với nguồn gốc, quá trình sử dụng đất** nêu tại Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 83/UBND-XN ngày 18 tháng 6 năm 2015), cụ thể:

*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 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 với diện tích 4.510m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế là 4.218,42m<sup>2</sup>). 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. Phần diện tích ông Nguyễn Nho Minh Triết sử dụng như sau:*

*Tổng diện tích đất bị giải tỏa 1.610,17m<sup>2</sup>, trong đó phần đất diện tích 1.547,76m<sup>2</sup> có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Một và bà Lê Thị Năm, phần diện tích 62,41m<sup>2</sup> còn lại do ông Nguyễn Nho Minh Triết cải tạo rạch từ sau năm 1996 trước năm 1999 và sử dụng cho đến nay.*

*Toàn bộ vật kiến trúc xây dựng sau năm 1996 và trước năm 1999, mục đích sử dụng là đất ở với kết cấu: tường tre, cột gỗ, đà gỗ, nền xi măng, mái lá. Sau năm 2002, ông Nguyễn Nho Minh Triết sửa chữa lại toàn bộ căn nhà như kết cấu hiện nay.*

*Năm 1999, ông Nguyễn Nho Minh Triết có 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 (với diện tích khuôn viên đất 1.500m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 108m<sup>2</sup>, kết cấu: tường tre, cột gỗ, đà gỗ, sàn xi măng, mái lá dĩa; mục đích sử dụng: để ở và lập vườn).*

Căn cứ xác nhận tình trạng pháp lý nhà, đất nêu trên của Ủy ban nhân dân phường An Phú, Quận 2 đối với nhà đất của ông Triết; Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 290/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2016 điều chỉnh nội dung Điều 1, Quyết định số 13789/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với ông Triết (kèm Bảng chiết tính số 563/AP ngày 02 tháng 11 năm 2015 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án) với số tiền **311.886.750 đồng**. Trường hợp ông Triết không chọn phương thức nhận tiền nêu trên mà chọn phương thức hoán đổi đất thì được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 3.000.000 đồng và **hoán đổi đất nền** có hạ tầng kỹ thuật với diện tích quy đổi là **205,118m<sup>2</sup>**, cụ thể:

a) Bồi thường thiệt hại đối với đất ở:

\* **Phương thức 1:** Bồi thường bằng tiền

- Đất ở sử dụng từ sau ngày 12 tháng 12 năm 1992 đến trước ngày 13 tháng 8 năm 1999:

$200\text{m}^2 \times 1.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 70\% \times 40\% = 84.000.000 \text{ đồng};$

- Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí mặt tiền đường Lương Định Của (vị trí 100m tính từ tim đường, thuộc ô 1 và ô 2 trên Bản đồ hiện trạng vị trí):

$$190,97\text{m}^2 \times 150.000 \text{ đồng/m}^2 \times 150\% = 42.968.250 \text{ đồng};$$

- Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí không mặt tiền đường Lương Định Của (ô 3):

$$1.156,79\text{m}^2 \times 150.000 \text{ đồng/m}^2 \times 100\% = 173.518.500 \text{ đồng};$$

- Đất chiếm dụng rạch:  $62,41\text{m}^2$  (không bồi thường)

**\* Phương thức 2: Hoán đổi đất nền**

- Đất ở sử dụng từ sau ngày 12 tháng 12 năm 1992 đến trước ngày 13 tháng 8 năm 1999 (vị trí không mặt tiền đường Lương Định Của):

$$200\text{m}^2 \times 40\% = 80\text{m}^2;$$

- Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (vị trí mặt tiền đường Lương Định Của, vị trí 100m tính từ tim đường, ô 1 và ô 2 trên Bản đồ hiện trạng vị trí):  $190,97\text{m}^2 \times 11\% = 21,007\text{m}^2$ ;

- Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (vị trí không mặt tiền đường Lương Định Của, ô 3):  $1.156,79\text{m}^2 \times 9\% = 104,111\text{m}^2$ ;

b) Bồi thường, hỗ trợ công trình xây dựng và vật kiến trúc trên đất (diện tích xây dựng:  $301,57\text{m}^2$ ): Không bồi thường, hỗ trợ

c) Bồi thường thiệt hại về trang thiết bị và tài sản khác: Không

d) Bồi thường cây trồng, hoa màu: Không

e) Các khoản hỗ trợ khác:

+ Hỗ trợ về đời sống 2.000.000 đồng;

+ Hỗ trợ di dời: 1.000.000 đồng.

f) Hỗ trợ tự lo nơi ở mới:  $10\% \times$  giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất ở = 8.400.000 đồng.

Không đồng ý việc giải quyết bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư của Ủy ban nhân dân Quận 2, ông Triết có Đơn đề ngày 19 tháng 6 năm 2016 gửi Ủy ban nhân dân Quận 2 khiếu nại yêu cầu hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 100% đối với  $200\text{m}^2$  đất ở vị trí mặt tiền đường Lương Định Của và 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%.

Ngày 25 tháng 10 năm 2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 5453/QĐ-UBND-TTr bác đơn đối với các nội dung khiếu nại nêu trên của ông Nguyễn Nho Minh Triết.

Không đồng ý việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 tại Quyết định giải quyết khiếu nại nêu trên, ông Triết có Đơn đề ngày 25 tháng 11 năm 2018 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh khiếu nại Quyết định nêu trên của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2.

### **III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:**

#### **1. Về pháp lý dự án:**

Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2 đã được 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 và Quyết định số 783/QĐ-TTg ngày 13 tháng 8 năm 1999 về giao đất cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **2. Về chính sách bồi thường, hỗ trợ:**

Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2 được 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.

#### **3. Ý kiến các cơ quan chức năng:**

##### **3.1. 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 Nguyễn Nho Minh Triết.

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”.

Căn cứ 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 với nội dung: “*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...”.

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 với 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 Thành phố Hồ Chí Minh 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/m<sup>2</sup> (đơn giá đất x hệ số điều chỉnh = 190.000 đồng/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> (đơn giá đất x hệ số điều chỉnh = 190.000 đồng/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> (đơn giá đất x hệ số điều chỉnh = 13.200.000 đồng/m<sup>2</sup> 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 Thành phố Hồ Chí Minh 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/m<sup>2</sup>, đất nông nghiệp vị trí mặt tiền đường Lương Định Của là 4.042.000 đồng/m<sup>2</sup>, đối với đất nông nghiệp vị trí không mặt tiền đường Lương Định Của là 3.050.000 đồng/m<sup>2</sup> 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.*

### **3.2. Ý kiến của Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh (Chủ đầu tư):**

- Ngày 15 tháng 9 năm 2017, Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 629/CV-APAK về việc hỗ trợ thêm ngoài Phương án đối với hộ ông Triết (với tổng số tiền 8.073.996.990 đồng, mức hỗ trợ ngoài phương án này 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), trong đó:

- + *Giá trị đền bù bằng tiền về đất theo Phương án: 300.486.750 đồng;*
- + *Bồi thường vật kiến trúc, hoa màu, các khoản khác: 11.400.000 đồng;*
- + *Hỗ trợ ngoài Phương án: 7.762.110.240 đồng.*

- Ngày 08 tháng 10 năm 2018, Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 619/2018/CV-APAK về việc hỗ trợ công tác đền bù và thu hồi mặt bằng đối với phần đất hộ gia đình ông Triết, cụ thể:

#### **\* Phương án 1: Phương thức hoán đổi đất:**

Theo Phương án được duyệt, ông Nguyễn Nho Minh Triết sẽ được hoán đổi 205,118m<sup>2</sup>; tuy nhiên, Công ty sẽ thống nhất hỗ trợ cho ông Triết phần đất nền có cơ sở hạ tầng với diện tích 423,83m<sup>2</sup> (Công ty sẽ hoàn tất thủ tục và bàn giao nền cho ông Triết ngay sau khi ông Triết đồng ý bàn giao mặt bằng và hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan).

**\* Phương án 2:** 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 cho ông Triết với tổng số tiền 8.073.996.990 đồng ngay sau khi ông Triết đồng ý bàn giao mặt bằng và hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan, trong đó:

- + *Giá trị bồi thường theo Phương án: 311.886.750 đồng;*
- + *Giá trị Công ty hỗ trợ ngoài Phương án: 7.762.110.240 đồng.*



- Hiện nay, 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 (Chủ đầu tư) có ý kiến:

Nhà, đất của ông Nguyễn Nho Minh Triết, Hồ Nguyên Minh Lý và bà Hồ Thị Xuân Hương (mẹ ruột ông Triết, vợ ông Thương) 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 sẽ hỗ trợ như sau:

\* Trường hợp ông Triết 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 7.762.110.240 đồng.

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

+ Đất ở mặt tiền đường Lương Định Của:  $200m^2 \times 40\% = 80m^2$ ;

+ 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 Chỉ thị 299/TTg: Hỗ trợ thêm 7% so với Phương án.

Công ty sẽ bố trí tại chỗ (nơi có nhà đất bị giải tỏa) cho ông Nguyễn Nho Minh Triết 01 nền đất diện tích  $200m^2$  có vị trí mặt tiền đường Lương Định Của, số diện tích đất 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 Triết chấp thuận bàn giao mặt bằng sớm cho dự án, Công ty sẽ hỗ trợ thêm 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

**4. Đối với nội dung ông Nguyễn Nho Minh Triết 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 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 quy định: “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 thi 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 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh như sau: “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”; 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; 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 đã có điều chỉnh tăng mức hỗ trợ, giải quyết bổ sung như phần trên đã nêu.

#### **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:

“...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...”.

- Ngày 05 tháng 5 năm 2020, Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 280/2020/CV-APAK đề nghị hỗ trợ thêm ngoài Phương án được duyệt nhưng ông Nguyễn Nho Minh Triết 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 kết luận như sau:

**1. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 100% đối với 200m<sup>2</sup> đất ở tại phần đất bị giải tỏa:**

Tại Biên bản làm việc ngày 18 tháng 12 năm 2018 với 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 Triết 01 nền đất diện tích 200m<sup>2</sup> 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 Nguyễn Nho Minh Quang (người đại diện ủy quyền của ông Triết) xác nhận không khiếu nại nội dung này khi được Công ty giải quyết nội dung nêu trên. Như vậy, Công ty đã cam kết thực hiện yêu cầu nêu trên của ông Triết.

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

- Tại Khoản 3, Mục II, Phương án số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 của Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh quy định Phương thức đền bù, trợ cấp thiệt hại về đất ở như sau:

**“3. Phương thức đền bù, trợ cấp thiệt hại đối với đất ở:**

*Việc đền bù thiệt hại đối với đất ở được áp dụng theo một trong hai phương thức sau: Điều chỉnh, bố trí lại diện tích đất ở, nhà ở trong quy hoạch của dự án hoặc trong phạm vi 03 phường của dự án sử dụng đất ở, theo nguyên tắc: Đối với đất ở chưa hợp pháp, hợp lệ và được trợ cấp thiệt hại: hoán đổi theo nguyên tắc giá trị tương đương theo giá trị đền bù về đất và mức giá thành nền đất khu tái định cư”.*

- Tại Tiết b.2, Điểm b, Khoản 4, Mục II, Phương án số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 của Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh quy định: *“b. Việc áp giá đền bù, trợ cấp thiệt hại đất ở cho từng hộ gia đình và cá nhân sẽ tùy thuộc vào nguồn gốc, tính chấp hợp pháp và thời điểm chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cụ thể như sau:*

*b.2. Đối với đất ở không có đủ điều kiện để được đền bù thiệt hại do không có hoặc không đủ giấy tờ hợp lệ, nhưng không diện lấn chiếm, không tranh chấp, không vi phạm quy hoạch và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố; được Ủy ban nhân dân phường xác nhận: Từ ngày 12 tháng 12 năm 1992 đến trước ngày 13 tháng 8 năm 1999 (ngày có Quyết định giao đất của Thủ tướng Chính phủ): Trợ cấp bằng 40% đơn giá đất với diện tích theo hiện trạng sử dụng nhưng không quá 200m<sup>2</sup>/căn hộ”.*

- Tại Phần B, Mục V, Phương án số 1518/CV.APAK ngày 27 tháng 12 năm 1999 của Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh quy định:

“B. Phương thức II: Đền bù bằng đất đã san nền có hạ tầng kỹ thuật - Khu đô thị An Phú - An Khánh: Những hộ có đất nông nghiệp có đủ điều kiện để được đền bù thiệt hại, 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 như sau:

- Đất vườn gò ở vị trí mặt tiền đường, tỷ lệ hoán đổi: 11%;

- Đất vườn gò không ở vị trí mặt tiền đường và đất ruộng mặt tiền đường, tỷ lệ hoán đổi: 9%.

Mức diện tích đất nền để tính đền bù được tính bằng tỷ lệ % trên mức diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi”.

Xét phần đất của ông Nguyễn Nho Minh Triết bị giải tỏa có diện tích 1.610,17m<sup>2</sup>, trong đó 1.547,76m<sup>2</sup>/1.610,17m<sup>2</sup> có nguồn gốc đất do ông Võ Văn Một và bà Lê Thị Năm sử dụng ổn định, không lấn chiếm và sang nhượng bằng giấy tay cho Triết vào tháng 01 năm 1993, phần diện tích 62,41m<sup>2</sup>/1.610,17m<sup>2</sup> còn lại do ông Nguyễn Nho Minh Triết cải tạo rạch từ sau năm 1996 trước năm 1999 và sử dụng cho đến nay. Toàn bộ vật kiến trúc **xây dựng sau năm 1996 và trước năm 1999, mục đích sử dụng là đất ở**. Sau năm 2002, ông Nguyễn Nho Minh Triết sửa chữa lại toàn bộ căn nhà như hiện nay.

Đối chiếu quy định tại Phương án nêu trên và hồ sơ pháp lý về nguồn gốc nhà đất, việc Ủy ban nhân dân Quận 2 giải quyết đền bù bằng đất đã san nền theo tỷ lệ hoán đổi theo Phương án là **205,118m<sup>2</sup> = (200m<sup>2</sup> x 40%) + (190,97m<sup>2</sup> x 11%) + (1.156,79m<sup>2</sup> x 9%)**, là phù hợp với Phương án được duyệt. Do đó, nội dung ông Triết khiếu nại yêu cầu hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật đối với toàn bộ đất nông nghiệp đối với toàn bộ đất nông nghiệp còn lại (xen kẽ trong khu dân cư) theo tỷ lệ hoán đổi 40%, là không có cơ sở.

Từ những nhận định và căn cứ trên;

Xét Báo cáo số 69/BC-TTTP-P4 ngày 23 tháng 01 năm 2019 và 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 5453/QĐ-UBND-TTTr ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2, là đúng.

Không công nhận các nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Nho Minh Triết 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 Nguyễn Nho Minh Triết, 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 Nguyễn Nho Minh Triết không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Nguyễn Nho Minh Triết 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 Nguyễn Nho Minh Triết 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**