

Số: 2201/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 6 năm 2021

THANH TRA TP. HCM	
ĐẾN	Số: 5993
	Ngày: 18/6/21
Chuyển: A. Nghi, PAT	
Số và ký hiệu HS:	

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Chót
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;
Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại;
Xét đơn khiếu nại ngày 20 tháng 12 năm 2020 của ông Nguyễn Văn Chót, địa chỉ số 39/2/1, Đường số 22, khu phố 7, phường Linh Đông, quận Thủ Đức;
Theo Báo cáo số 119/BC-TTTP-P4 ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Chót, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Ông Nguyễn Văn Chót khiếu nại Quyết định số 6780/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về giải quyết khiếu nại và yêu cầu bồi thường phần diện tích đất ở theo hạn mức 200m² với đơn giá theo Phương án số 06/PA-HĐBT ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Hội đồng bồi thường Dự án (14.551.488 đồng/m²).

II. Kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức):

Ngày 09 tháng 3 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 951/UBND-ĐTMT về 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.

Ngày 07 tháng 11 năm 2017, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định số 7101/QĐ-UBND phê duyệt Phương án số 57/PA-HĐBT ngày 07 tháng 11 năm 2017 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.

Ngày 19 tháng 8 năm 2020, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định số 5147/QĐ-UBND về việc thu hồi 407m² thuộc một phần thửa số

210, Tờ bản đồ số 35 (Tài liệu bản đồ địa chính năm 2004 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.

Căn cứ Phương án số 06/PA-HĐBT ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Hội đồng bồi thường dự án đối với hộ ông Nguyễn Văn Chót, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định số 5149/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2020 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 cho ông Nguyễn Văn Chót với tổng số tiền bồi thường hỗ trợ là 1.866.044.950 đồng, cụ thể như sau:

- Hỗ trợ 33,18m² đất nông nghiệp tự ý chuyển mục đích sang đất ở với đơn giá 14.551.488đồng/m² (có trừ nghĩa vụ tài chính): 482.818.372 đồng;

- Bồi thường 373,82m² đất nông nghiệp với đơn giá 3.180.060đồng/m²: 1.188.770.029 đồng;

- Bồi thường, hỗ trợ về nhà và vật kiến trúc: 145.566.778 đồng;

- Bồi thường, hỗ trợ về tài sản khác: 5.900.000 đồng;

- Bồi thường, hỗ trợ về hoa màu: 21.989.771 đồng;

- Chi phí tháo dỡ nhà: 6.000.000 đồng;

- Thưởng khi chấp hành tốt việc bàn giao mặt bằng: 15.000.000 đồng;

Không đồng ý với Quyết định số 5149/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2020 nêu trên của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, ông Chót có đơn khiếu nại Quyết định số 5149/QĐ-UBND nêu trên gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đề nghị được bồi thường phần diện tích đất ở theo hạn mức 200m² với đơn giá theo Phương án số 06/PA-HĐBT ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Hội đồng bồi thường Dự án (14.551.488 đồng/m²).

Qua xem xét, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định số 6780/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2020, về việc giải quyết khiếu nại cho ông Chót, không công nhận nội dung khiếu nại của ông Chót.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại số 6780/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, ông Chót tiếp tục có đơn khiếu nại với nội dung như đã nêu trên.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất:

Theo Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà, đất số 40/GXN-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2018, của Ủy ban nhân dân phường Linh Đông thì phần đất bị thu hồi có diện tích 407m² (giải tỏa trắng) thuộc một phần Thửa 210, Tờ bản đồ số 35 (Tài liệu Bản đồ địa chính 2004).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00030/QSDĐ/1998 ngày 07 tháng 9 năm 1998, phần đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Dung. Ngày 05 tháng 6 năm 2003, bà Dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho ông Chót tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp số 1237/CN, được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức xác nhận ngày 02 tháng 12 năm 2003. Đến ngày 07 tháng 4 năm 2004, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cập nhật biến động giảm phần đất 407m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00030/QSDĐ/1998 cấp cho bà Nguyễn Thị Dung.

Ngày 07 tháng 4 năm 2004, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y869864, diện tích 407m², loại đất “ĐRM” cho ông Chót.

Về quá trình tạo lập nhà và vật kiến trúc khác:

- Kiến trúc nhà chính tạo lập năm 2002 (không có giấy phép, không bị xử phạt).
- Kiến trúc mái lá, mái che tạo lập sau ngày 01 tháng 7 năm 2006.
- Hồ nước và hồ cá tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (sau ngày 15 tháng 10 năm 1993).

2. Đối với nội dung yêu cầu được bồi thường phần diện tích đất ở theo hạn mức 200m² với đơn giá tại Phương án số 06/PA-HĐBT ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Hội đồng bồi thường Dự án (14.551.488 đồng/m²):

Tháng 6 năm 2003, bà Dung chuyển nhượng cho ông Chót. Căn cứ Giấy đăng ký mua điện một pha ngày 02 tháng 6 năm 2004, Công ty Điện lực Thủ Đức lập Hợp đồng mua bán điện sinh hoạt ngày 10 tháng 6 năm 2004 với ông Chót. Ngày 14 tháng 6 năm 2004, Công ty Điện lực Thủ Đức tiến hành gắn điện kế và lập Biên bản xác nhận với ông Chót.

Giấy xác nhận số 40/GXN-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân phường Linh Đông về nguồn gốc, quá trình sử dụng và vị trí nhà, đất bị giải tỏa của ông Nguyễn Văn Chót với nội dung: *“Nhà trên đất: nhà tạo lập năm 2002 (không phép, không bị xử phạt) và sử dụng đến nay. Vị trí nhà, đất: Đất ở, hẻm của Đường số 22, đoạn từ Lý Tế Xuyên đến Đường số 30, vị trí 3, kết cấu hẻm trải đá (trong phạm vi 100m); đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, khu vực 1, vị trí 1, không mặt tiền đường;...”*

Theo Văn bản số 342/UBND ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân phường Linh Đông về xác định thời điểm tạo lập công trình nhà trên đất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn Chót như sau: *“...Căn cứ vào các tài liệu liên quan (tài liệu bản đồ địa chính năm 2004, tài liệu hồ sơ cấp giấy chứng nhận và tài liệu không ảnh,...), Ủy ban nhân dân phường Linh Đông xác nhận căn nhà của ông Nguyễn Văn Chót tạo lập sau tháng 6/2003 (trước tháng 12 năm 2003)”*.

Hội đồng Bồi thường của Dự án lập Phương án số 06/PA-HĐBT ngày 18 tháng 3 năm 2020 về 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 đối với ông Nguyễn Văn Chót với tổng trị giá 1.866.044.950 đồng (Một tỷ tám trăm sáu mươi sáu triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn chín trăm năm mươi đồng), trong đó:

“...- Hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất ở hẻm Đường số 22, vị trí 4, hẻm trái đá đối với diện tích thực tế sử dụng ($33,18m^2$), có trừ 50% nghĩa vụ tài chính đối với đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận số C037128 ngày 07 tháng 9 năm 1998 cho bà Nguyễn Thị Dung. Năm 2003, bà Dung chuyển nhượng một phần cho con là ông Nguyễn Văn Chót sử dụng. Ngày 07 tháng 4 năm 2004, hộ ông Nguyễn Văn Chót được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số Y 869864 ngày 07 tháng 4 năm 2004, nhà tạo lập tháng 6 năm 2003, diện tích $33,18m^2$ x hệ số hỗ trợ 1 x hệ số giá 1 x đơn giá hỗ trợ $14.551.488 \text{ đồng}/m^2 = 482.818.372 \text{ đồng}$.

- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, vị trí 1, không mặt tiền đường. Đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số Y 869864 ngày 07 tháng 4 năm 2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Chót sử dụng, diện tích $373,82m^2$ x hệ số hỗ trợ 1 x hệ số giá 1 x đơn giá hỗ trợ $3.180.060 \text{ đồng}/m^2 = 1.188.770.029 \text{ đồng}$.

- Về tái định cư: Ông Nguyễn Văn Chót bị thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở, không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở (chỉ được hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất ở) và không còn nơi ở nào khác trên địa bàn phường Linh Đông nên được xem xét bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tái định cư bằng căn hộ. Việc xem xét bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tái định cư bằng căn hộ sẽ được thực hiện bằng thông báo chính thức đến ông để được biết về trình tự thủ tục bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tái định cư bằng căn hộ theo phương án đã được phê duyệt.

...”.

Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có Biên bản xác minh ngày 26 tháng 11 năm 2020 đối với đơn khiếu nại lần đầu của ông Chót, với sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Tuyết Hương, địa chỉ số 39/2/2 Đường số 22, khu phố 7, phường Linh Đông, quận Thủ Đức (bà Hương là con gái của ông Nguyễn Văn Chót) về xác định lại hiện trạng nhà, đất và công trình trên đất của hộ ông Nguyễn Văn Chót, địa chỉ số 39/2/1 Đường số 22, khu phố 7, phường Linh Đông, quận Thủ Đức nằm trong phạm vi giải tỏa thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, xác định: “Hiện trạng nhà, đất và vật kiến trúc trên đất thuộc phạm vi giải tỏa 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 do ông Nguyễn Văn Chót sử dụng gồm: Nhà, mái lá, hồ nước, hồ cá vẫn còn hiện trạng theo Biên bản kiểm đếm ngày 05 tháng 6 năm 2018 của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận. Riêng về chuồng gà được thể hiện tại Biên bản kiểm đếm ngày 05 tháng 6 năm

2018 nêu trên, hiện nay đã được tháo dỡ (không còn hiện trạng trên đất).

Theo xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất của Ủy ban nhân dân phường Linh Đông đối với nhà, đất, vật kiến trúc trên đất của ông Nguyễn Văn Chót xác định: Nhà diện tích 33,18m² xây dựng tháng 6 năm 2003, các công trình còn lại gồm mái lá, hồ cá, hồ nước được xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2006.

Tại buổi xác minh, bà Hương xác định: Phân đường đi từ phía ngoài hẻm số 39 Đường số 22 đi vào nhà ông Nguyễn Văn Chót phải đi qua phần đất của bà Nguyễn Thị Dung và bà Nguyễn Thị Tuyết Hương. Sân xi măng giáp phần nhà của ông Chót là thuộc quyền sở hữu của bà Hương và đường đi vào nhà, sân trước của nhà ông Chót đã được cấp giấy chứng nhận cho bà Dung và bà Hương”.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 05 tháng 5 năm 2021, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức đối thoại với người khiếu nại, người bị khiếu nại và cơ quan có liên quan theo Điều 39 Luật Khiếu nại năm 2011, kết quả đối thoại như sau:

- Ý kiến của ông Nguyễn Tấn Trường (đại diện của ông Chót):

+ Bảo lưu ý kiến tại Biên bản làm việc ngày 09 tháng 3 năm 2021 với Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Phần diện tích ông Chót sử dụng từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nên đề nghị được bồi thường phần diện tích đất ở theo hạn mức 200m² với đơn giá tại Phương án số 06/PA-HĐBT ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Hội đồng bồi thường Dự án (14.551.488 đồng/m²).

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức:

Bảo lưu quan điểm tại Quyết định số 6780/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Chót.

V. Kết luận:

Căn cứ khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 quy định về 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: “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)...”;

Trường hợp phần đất ông Chót đang sử dụng bị ảnh hưởng bởi dự án, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nên đủ điều kiện để bồi thường. Tuy nhiên, ông Chót tự ý chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở với diện tích 33,18m² trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

Căn cứ khoản 4 Điều 21 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, quy định: “Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai; chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép, nhưng thực tế đã tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) thì được tính hỗ trợ theo thời điểm sử dụng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này”;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 21 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, quy định: “... Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và những loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo mức thu quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt.”; Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức hỗ trợ phần đất nông nghiệp diện tích 33,18m² với đơn giá bằng 100% đơn giá đất ở (14.551.488 đồng/m²) có trừ nghĩa vụ tài chính và bồi thường phần đất nông nghiệp diện tích 373,82m² trồng cây hàng năm, vị trí 1, không mặt tiền đường với đơn giá 3.180.060 đồng/m² cho ông Chót là phù hợp quy định.

Như vậy, việc ông Chót khiếu nại Quyết định số 6780/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và 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 và đề nghị được bồi thường phần diện tích đất ở theo hạn mức 200m² với đơn giá theo Phương án số 06/PA-HĐBT ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Hội đồng bồi thường Dự án (14.551.488 đồng/m²) là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 6780/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Chót.

Yêu cầu ông Nguyễn Văn Chót thực hiện Quyết định số 6780/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về

giải quyết khiếu nại và Quyết định số 5149/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2020 về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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 Văn Chót, có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày kể từ ngày ban hành. Trường hợp ông Nguyễn Văn Chót không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức tổ chức thi hành quyết định này theo quy định pháp luật; báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Ban Tiếp công dân Thành phố) và Ủy ban nhân dân 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. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, ông Nguyễn Văn Chót và cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND TPHCM;
- UBMTTQ Việt Nam TPHCM;
- TTUB: CT, PCT/ĐT,NC;
- UBND thành phố Thủ Đức (để tổng đạt quyết định);
- VPUB: PCVP/ĐT;
- Phòng NCPC (2b), Ban TCD;
- Lưu: VT, (PC/Đ+hs) *HL*.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Hòa Bình