

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Tấn Đạt
(lần hai)**

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 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 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 quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 12 tháng 02 năm 2023 của ông Trần Tấn Đạt; địa chỉ số 94/30 đường Nguyễn Truyen, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú.

Theo Báo cáo số 183/BC-TTTP-P8 ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Thanh tra Thành phố về kết quả giải quyết khiếu nại của ông Trần Tấn Đạt, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Ông Trần Tấn Đạt khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 156/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân liên quan việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới trường Tiểu học Huỳnh Thúc Kháng và yêu cầu bồi thường theo loại đất ở vị trí 1, khu vực 1 với đơn giá đất ở là 50.000.000 đồng/m².

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

Thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới trường Tiểu học Huỳnh Thúc Kháng, phường Bình Hưng Hòa, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân có Quyết định số 4181/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2022 về thu hồi phần đất với diện tích 140,8m² do ông Trần Tấn Đạt đang sử dụng để thực hiện dự án.

Cùng ngày 13 tháng 9 năm 2022, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân có Quyết định số 4207/QĐ-UBND về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 1348/PABT-HĐBT ngày 12 tháng 9 năm 2022 đối với hộ ông Trần Tấn Đạt với tổng số tiền là 582.989.888 đồng.

Không đồng ý với Quyết định số 4207/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; ông Trần Tấn Đạt có Đơn khiếu nại gửi Chủ tịch Ủy ban

nhân dân quận Bình Tân, khiếu nại yêu cầu bồi thường, hỗ trợ về giao đất có cùng mục đích sử dụng đất, đơn giá và bồi thường đất vị trí 1, khu vực 1.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân có Quyết định giải quyết khiếu nại số 156/QĐ-UBND với nội dung: giữ nguyên nội dung Quyết định số 4207/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, ông Trần Tấn Đạt có Đơn khiếu nại gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Kết quả xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng của ông Trần Tấn Đạt đối với phần nhà, đất bị ảnh hưởng tại dự án:

Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 07/2020 ngày 19 tháng 11 năm 2020 do Công ty TNHH Tư vấn – Đầu tư – Xây dựng Anh Đức lập và được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Tân kiểm tra, xét duyệt, phần đất của ông Trần Tấn Đạt có diện tích 140,8m² bị giải tỏa toàn bộ để thực hiện dự án đầu tư công trình xây dựng mới trường Tiểu học Huỳnh Thúc Kháng, thuộc một phần thửa số 347, Tờ bản đồ số 07, Bộ địa chính xã Bình Hưng Hòa (theo Tài liệu 02/CT-UB); tương ứng trọn thửa số 26, 27 và một phần thửa số 18, Tờ bản đồ số 90, 91, Bộ địa chính phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân (theo Tài liệu năm 2005).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 125/QSĐĐ ngày 19 tháng 4 năm 1995, đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q658115 ngày 19 tháng 9 năm 2000 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh (cũ) cấp cho Huỳnh Văn Lạc có tổng diện tích 11.408m², trong đó thửa số 347 (diện tích 7.792m²) có mục đích sử dụng là loại đất L (đất trồng lúa). Sau đó, ngày 09 tháng 3 năm 2002, ông Lạc lập Giấy tay sang nhượng đất hoa màu vĩnh viễn cho ông Đạt 02 khu đất liền kề (diện tích mỗi khu đất là 70,4m²). Ngày 09 tháng 5 năm 2006, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân có Quyết định số 2109/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông Lạc để điều chỉnh biến động ruộng đất do đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết một phần diện tích.

Quá trình tạo lập, sử dụng nhà ở, công trình xây dựng trên đất thể hiện qua các chứng cứ sau:

- Theo Tờ khai về nguồn gốc sử dụng nhà, đất ngày 25 tháng 9 năm 2020, ông Trần Tấn Đạt kê khai thời điểm xây dựng nhà năm 2005, sử dụng đất năm 2002 và có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa.

- Phần đất bị ảnh hưởng bởi dự án, ông Trần Tấn Đạt khai đang cho để nhờ xe ô tô, không có tranh chấp, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hiện trạng trên đất có nhà tự xây dựng không phép (không số; kế nhà có địa chỉ 47/24 Đường số 9, phường Bình Hưng Hòa) kết cấu bán kiên cố có diện tích 33,6m² (cột sắt, mái

tole, vách tole và lưới B40, nền trải đá), nhà không dùng để ở mà sử dụng vào lưu giữ các vật liệu.

- Vị trí phần đất bị ảnh hưởng tại dự án của ông Đạt nằm tiếp giáp hẻm số 47, cách mặt tiền Đường số 9 không tiếp giáp lề đường trong phạm vi 400m (đường có tên trong bảng giá đất) phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân.

2. Kết quả đối thoại:

Ngày 12 tháng 5 năm 2023, Thanh tra Thành phố tổ chức đối thoại với sự tham dự của người khiếu nại và người bị khiếu nại và cơ quan có liên quan.

Kết quả đối thoại như sau:

- *Ý kiến của người khiếu nại:* Thống nhất kết quả xác minh của Thanh tra Thành phố về nguồn gốc, quá trình, mục đích sử dụng nhà, đất. Hiện phần nhà, đất bị giải tỏa của ông Đạt đang cho để nhờ xe ô tô.

Tại buổi đối thoại, ông Trần Tấn Đạt yêu cầu được hoán đổi đất khác với vị trí tương đương đất bị thu hồi hoặc bồi thường theo đơn giá thị trường đất ở là 50.000.000 đồng/m² đối với phần đất diện tích thu hồi 140,8m² (sẽ thực hiện khấu trừ đóng thuế chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở); bồi thường đất tại vị trí 1, khu vực 1.

- *Ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa:* Thống nhất kết quả xác minh của Thanh tra Thành phố về nguồn gốc, quá trình, mục đích sử dụng đất của gia đình ông Đạt.

- *Ý kiến của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân:* Thống nhất kết quả xác minh về nguồn gốc, quá trình, mục đích sử dụng đất của gia đình ông Đạt và giữ nguyên quan điểm đã giải quyết khiếu nại lần đầu.

IV. Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố:

1. Đối với khiếu nại yêu cầu được bồi thường bằng cách giao đất có cùng mục đích sử dụng đất trên địa bàn quận:

Căn cứ khoản 2, Điều 74 của Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi”.

Theo Chính sách số 1334/CS-HĐBT ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng Bồi thường hỗ trợ, tái định cư dự án, được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân phê duyệt tại Quyết định số 4193/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2022 không quy định việc bồi thường bằng cách giao đất nông nghiệp. Do đó, Hội đồng bồi thường dự án chiết tính bồi thường bằng tiền là đúng Phương án.

Việc ông Trần Tấn Đạt khiếu nại yêu cầu bồi thường bằng cách giao đất có cùng mục đích sử dụng đất trên địa bàn quận Bình Tân, là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

2. Đối với khiếu nại yêu cầu bồi thường theo đơn giá thị trường đất ở là 50.000.000 đồng/m² đối với phần đất diện tích thu hồi 140,8m² (đồng ý thực hiện khấu trừ đóng thuế chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở):

Phần diện tích đất 140,8m² của ông Trần Tấn Đạt có nguồn gốc nhận chuyển nhượng Giấy tay của ông Huỳnh Văn Lạc ngày 09 tháng 3 năm 2002, (ông Huỳnh Văn Lạc được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 9 năm 2000). Phần đất nêu trên, ông Trần Tấn Đạt xây dựng không phép năm 2005 và chưa chuyển mục đích sử dụng đất; chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo quy định tại khoản 3, mục II, Phần II Chính sách số 1334/CS-HĐBT ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng Bồi thường hỗ trợ, tái định cư dự án quy định về đơn giá bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 2, khu vực 1, không tiếp giáp lề Đường số 9 trong phạm vi khoảng 400m, phường Bình Hưng Hòa, là 4.007.000 đồng/m².

Do đó, Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án đã chiết tính bồi thường đối với phần diện tích đất 140,8m² của ông Trần Tấn Đạt theo đơn giá bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (4.007.000 đồng/m²), là đúng quy định.

Việc ông Trần Tấn Đạt đề nghị bồi thường đơn giá đất ở theo giá thị trường từ 50.000.000 đồng/m², là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

3. Đối với khiếu nại yêu cầu bồi thường đất tại vị trí 1, khu vực 1:

Vị trí phần đất bị ảnh hưởng trong dự án của ông Trần Tấn Đạt thuộc hẻm 47 Đường số 9, phường Bình Hưng Hòa, không tiếp giáp lề đường (đường có tên trong bảng giá đất). Do đó, Hội đồng bồi thường dự án chiết tính bồi thường vị trí 2, khu vực 1 là đúng quy định tại điểm a, b khoản 1, Điều 3 Quy định ban hành kèm 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 về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố giai đoạn 2020 – 2024 và Hướng dẫn số 4114/HDLCCQ-STNMT-STC-SXD-CT ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Liên Sở: Sở Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài chính – Sở Xây dựng – Cục Thuế về áp dụng bảng giá các loại đất.

Như vậy, việc ông Trần Tấn Đạt khiếu nại đề nghị bồi thường đất có vị trí 1, khu vực 1, 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 giải quyết khiếu nại số 156/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Trần Tấn Đạt.

Yêu cầu ông Trần Tấn Đạt thực hiện Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 156/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân.

Điều 2. Đây là Quyết định giải quyết khiếu nại (lần hai) của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đối với khiếu nại của ông Trần Tấn Đạt, có hiệu lực pháp luật sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ban hành.

- Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân 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 Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố (Ban Tiếp công dân Thành phố), Ủy ban nhân dân quận Bình Tân 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. Trường hợp ông Trần Tấn Đạt không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Chánh Thanh tra Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, ông Trần Tấn Đạt 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;
- UBMTTQ Việt Nam TP;
- UBND quận Bình Tân (để tổng đạt quyết định);
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT,NC;
- Phòng Đô thị, NCPC, Ban TCD TP;
- Lưu: VT, (ĐT/Đ). 8



Bùi Xuân Cường