

Số: 1878/QĐ-UBND-TTr

Quận 6, ngày 20 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông/bà Phan Thành Tâm-Phan Thị Thu Vân
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 6

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 30 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính; Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20 tháng 10 năm 2016 của Thanh tra Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 30 tháng 10 năm 2013;

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 về ban hành quy trình giải quyết khiếu nại trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 6791/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 6 về phân công công tác Thành viên Ủy ban nhân dân quận 6;

Căn cứ Phương án bồi thường số 1772/PABT-HĐBT ngày 17 tháng 5 năm 2018 của Hội đồng bồi thường Dự án Trường Trường Mầm non Rạng đông 8 đã được Ủy ban nhân dân quận 6 phê duyệt tại Quyết định số 2992/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2018;

Xét đơn khiếu nại ngày 07/7/2018 của ông/bà Phan Thành Tâm-Phan Thị Thu Vân, địa chỉ cư trú tại nhà số 1007/4F Lò Gốm, phường 8 quận 6.

I. Nội dung khiếu nại:



Ông/bà Phan Thành Tâm – Phan Thị Thu Vân khiếu nại Quyết định số 3527/QĐ-UBND-BBT ngày 06/6/2018 của Ủy ban nhân dân quận 6 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi toàn bộ mặt bằng số 1007/4F Lò Gốm, phường 8 quận 6 thuộc Dự án xây dựng Trường Mầm non Rạng đông 8 phường 8 quận 6, không đồng ý đơn giá bồi thường, đề nghị tăng đơn giá thành 80.000.000 đồng/m² và yêu cầu bồi thường đối với phần diện tích sân nền gạch 6,42m² phía trước nhà do di của bà Vân là bà Trần Thị Kiên (bà Vân không cung cấp được giấy tờ chứng minh quan hệ giữa bà và bà Kiên) mua vào khoảng năm 1999 đã có sử dụng phần sân này. Khi bà Kiên bán nhà cho vợ chồng bà Vân năm 2013, bà Vân vẫn tiếp tục sử dụng cho đến nay.

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Nội dung sự việc:

Thực hiện Quyết định số 2999/QĐ-UBND ngày 17/5/2018 của Ủy ban nhân dân quận 6 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án xây dựng Trường Mầm non Rạng đông 8 phường 8, quận 6; căn nhà số 1007/4F Lò Gốm, phường 8 quận 6 (thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 33, BĐDC-2001) phải giải tỏa trọn căn để thực hiện dự án với diện tích khuôn viên là 33,2m².

Ngày 06/6/2018, Ủy ban nhân dân quận 6 ban hành Quyết định số 3527/QĐ-UBND-UBND-BBT về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi toàn bộ mặt bằng số 1007/4F Lò Gốm, phường 8 quận 6 cho ông/bà Phan Thành Tâm – Phan Thị Thu Vân; theo đó, số tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại là 1.093.690.295 đồng (Bằng chữ: Một tỷ không trăm chín mươi ba triệu sáu trăm chín mươi ngàn hai trăm chín mươi lăm đồng), cụ thể như sau:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Bồi thường, hỗ trợ về đất: | 874.021.075 đồng; |
| 2. Bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc khác: | 195.369.523 đồng; |
| 3. Bồi thường về tài sản khác:
(đồng hồ nước, truyền hình cáp) | 3.299.697 đồng; |
| 4. Các khoản hỗ trợ khác: | 6.000.000 đồng; |
| 5. Thuởng: | 15.000.000 đồng. |

(Khoản tiền bồi thường về tài sản khác chỉ được nhận khi cung cấp biên bản thanh lý hợp đồng lắp đặt tài sản đó.

Khoản tiền thuởng chỉ được nhận khi giao mặt bằng theo thời gian quy định tại Điều 3 Quyết định này).

Theo bảng chiết tính ngày 25/5/2018 ghi nhận tổng diện tích thu hồi đất 33,2m², giá trị bồi thường về đất như sau:

- Đất ở (chủ quyền): $33,2\text{m}^2 \times 26.325.936 = 874.021.075$ đồng.
- Hỗ trợ về giá trị xây dựng (đối chiếu theo GCN số CH19658 ngày 25/10/2013) số tiền 195.369.523 đồng, cụ thể:

. Phô lâu, tường gạch, sàn gỗ, nền gạch, MT: $33,2m^2 \times 2.900.000 \times 117,08\% \times 1.0 = 170.614.830$ đồng.

. Phô trệt, nền gạch, tường gạch, mái tôn: $8,07m^2 \times 2.620.000 \times 117,08\% \times 1.0 = 24.754.693$ đồng.

2. Kết quả xác minh:

Căn nhà số 1007/4F Lò Gốm phường 8 quận 6 có nguồn gốc là một phần của khuôn viên nhà đất tại địa chỉ kế số 1006 Lò Gốm, phường 8 quận 6 của ông Tạ Hiền Hội và vợ là bà Ngô Thị Cẩm tạo lập trước năm 1985.

Năm 1992, bà Cẩm bán nhà, đất ở kế số 1006 Lò Gốm, diện tích $6,1 \times 12 = 73,2m^2$ cho bà Phạm Thị Thanh bằng giấy tay. Sau khi mua, bà Thành chia thành 2 căn nhà (hiện nay là 1007/4E và 1007/4F Lò Gốm) cho 2 con trai là ông Nguyễn Hữu Hạnh và ông Nguyễn Thanh Phú.

- Theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận 6 cung cấp:

Năm 1999, bà Thành ủy quyền cho con trai là ông Nguyễn Thanh Phú đứng tên làm thủ tục căn nhà số 1007/4F Lò Gốm, ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu Hạnh đứng tên làm thủ tục phần còn lại của nhà đất kế số 1006 Lò Gốm (hiện nay là số 1007/4E Lò Gốm).

Tờ kê khai đăng ký nhà-đất năm 1999 do ông Nguyễn Thanh Phú và vợ là bà Lê Thị Hằng đứng tên kê khai: nhà đất tại kế số 1006 Lò Gốm, phường 8 quận 6 với diện tích đất $37,9m^2$, nhà 2 tầng, tường gạch, cột gạch, sàn gạch bông, mái tole. Nguồn gốc nhà đất do mua lại của ông Tạ Hiền Hội.

Năm 2001, ông Nguyễn Thanh Phú bán lại căn nhà trên cho bà Trần Thị Kiên (sui gia của ba mẹ ông Phú) cũng bằng giấy tay, không thể hiện diện tích là bao nhiêu.

Theo Bản đồ địa chính năm 2001, căn nhà số 1007/4F Lò Gốm, phường 8 quận 6 (thửa 36, tờ số 33) nằm tiếp giáp với căn nhà số 1007/4E Lò Gốm (thửa 35, tờ số 33), có vị trí ở hẻm cụt, diện tích $33,2m^2$, phần sân phía trước nhà được thể hiện trên Bản đồ địa chính 2001, là lối đi chung giữa 02 nhà số 1007/4E và số 1007/4F Lò Gốm.

Theo Bản vẽ sơ đồ nhà, đất do Công ty Xây dựng Phương Nam lập ngày 10/11/2003: nhà đất kế số 1006 Lò Gốm, phường 8 quận 6 thuộc thửa đất số 36 tờ bản đồ số 33/BĐĐC-P8,Q6, diện tích $33,2m^2$, phía trước nhà là hẻm xi măng ra đường Lò Gốm.

Năm 2006, bà Trần Thị Kiên được UBND quận 6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) số H00211/2006 ngày 26/01/2006, diện tích công nhận là $33,2m^2$. Phần diện tích chênh lệch so với diện tích trong Tờ kê khai đăng ký nhà - đất năm 1999 được ghi là hẻm xi măng ra đường Lò Gốm.

Năm 2013, bà Kiên bán lại cho vợ chồng ông/bà Phan Thành Tâm - Phan Thị Thu Vân theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 011261 ngày 24/4/2013 tại Phòng Công chứng số 2 TPHCM.

Ngày 25/10/2013, ông Tâm và bà Vân được UBND quận 6 cấp Giấy chứng nhận số CH19658 ngày 25/10/2013 (cấp đổi từ Giấy chứng nhận số H00211/2006 ngày 26/01/2006) đối với căn nhà số 1007/4F Lò Gốm với diện tích đất ở 33,2m², DTSXD 61,3m².

- Bản vẽ hiện trạng kiến trúc phục vụ công tác bồi thường ngày 09/11/2015 do Công ty TNHH dịch vụ thương mại thiết kế xây dựng Phi Thường lập, thể hiện diện tích khuôn viên giải tỏa là 33,2m², phần diện tích phía trước căn nhà theo ý kiến của chủ nhà 6,42m² (chiều ngang 3,1 và chiều dài 2,07-2,2m) ghi là sân nền gạch.

- Quyết định số 2999/QĐ-UBND ngày 17/5/2018 của Ủy ban nhân dân quận 6 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án xây dựng Trường Mầm non Rạng đông 8 phường 8 quận 6 của ông/bà Phan Thành Tâm – Phan Thị Thu Vân tại số 1007/4F Lò Gốm với diện tích là 33,2m²; phần diện tích sân chung trước nhà không thể hiện trong Quyết định thu hồi đất số 2999/QĐ-UBND.

- Ngày 25/5/2018, Ban Bồi thường - Giải phóng mặt bằng quận 6 lập Bảng chiết tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư, không tính bồi thường, hỗ trợ phần diện tích sân 6,42m².

2.1/ Đối với yêu cầu bồi thường, hỗ trợ phần diện tích sân trước nhà:

Qua hồ sơ pháp lý nêu trên, Ủy ban nhân dân quận 6 nhận thấy:

Phần diện tích đất 6,42m² ở vị trí phía trước nhà 1007/4F Lò Gốm có nguồn gốc từ căn nhà kế số 1006 Lò Gốm do vợ chồng ông Tạ Hiền Hội sử dụng ổn định trước năm 1985. Năm 1992, bà Ngô Thị Cẩm bán toàn bộ căn nhà kế số 1006 Lò Gốm cho bà Phạm Thị Thành với diện tích 73,2m² (ngang 6,1m, dài 12m). Cùng năm, bà Thành ngăn căn nhà thành 02 phần cho các con là ông Nguyễn Hữu Hạnh (căn nhà số 1007/4E Lò Gốm) và ông Nguyễn Thanh Phú (căn nhà số 1007/4F Lò Gốm). Năm 2001, ông Nguyễn Thanh Phú bán căn nhà cho bà Trần Thị Kiển bằng giấy tay. Năm 2013, bà Kiển bán căn nhà này lại cho vợ chồng ông/bà Phan Thành Tâm-Phan Thị Thu Vân sử dụng đến nay.

Qua khảo sát hiện trạng nhà số 1007/4E và 1007/4F Lò Gốm, phường 8 quận 6 ghi nhận như sau: nhà số 1007/4F Lò Gốm có phần sân phía trước lát gạch bông, che mái hiên bên trên; nhà số 1007/4E Lò Gốm có phần sân phía trước lát nền gạch tàu, trước sân (bên trái) có 01 cửa rào bằng sắt chắn ngang hẻm tiếp giáp với tường rào Công Ty Sinco, phân cách phần sân 02 nhà với các hộ xung quanh (theo ông Hạnh để bảo vệ tài sản của 02 nhà 1007/4E và 1007/4F Lò Gốm, phường 8 quận 6). Phần đường hẻm trước cửa rào có độ cao hơn nền sân 02 nhà khoảng 0,8m.

Theo Báo cáo xác minh số 505/UBND ngày 03/10/2018 của UBND Phường 8, phần diện tích phía trước nhà số 1007/4F Lò Gốm của ông Tâm có nguồn gốc là sân chung giữa hai nhà 1007/4E và 1007/4F Lò Gốm, không phải là hẻm; hai hộ cùng sử dụng phần sân trước làm lối đi chung và hai hộ đã cam kết thỏa thuận việc sử dụng phần sân trước nhà và không có tranh chấp hay khiếu nại về sau.

2.2/ Đối với yêu cầu về nâng đơn giá bồi thường về đất thành 80.000.000 đồng/m²:

Theo hồ sơ ghi nhận việc xác định giá đất cụ thể tính bồi thường về đất khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trường Mầm non Rạng Đông 8 phường 8 quận 6 (viết tắt là Dự án Trường MNRD 8) được thực hiện như sau:

- Hội đồng bồi thường Dự án Trường MNRD 8 đã thuê Công ty Cổ phần định giá và Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng thẩm định phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá đất do Công ty cấp, Ủy ban nhân dân quận 6 đã trình Sở Tài nguyên và Môi trường (viết tắt Sở TN&MT) xem xét. Qua xem xét các Chứng thư, Sở TN&MT đã đề nghị Ủy ban nhân dân quận 6 yêu cầu Công ty Thịnh Vượng điều chỉnh. Chứng thư thẩm định giá số 0860515/CT-TV ngày 19/10/2016 được Sở TN&MT chấp thuận để thực hiện niêm yết dự kiến giá đất cụ thể của Dự án Trường MNRD 8 vào dự thảo của Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và lấy ý kiến người dân theo quy định. Ủy ban nhân dân quận 6 đã chỉ đạo việc lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Chứng thư thẩm định giá ngày 19/10/2016; tổ chức niêm yết công khai phương án giá T1 và lấy ý kiến người dân theo quy định. Ủy ban nhân dân quận 6 có Công văn số 3746/UBND-BBT ngày 30/12/2016 gửi Sở TN&MT về đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất. Sau khi có ý kiến của Sở TN&MT và Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố, Công ty Thịnh Vượng đã điều chỉnh và cấp lại Chứng thư thẩm định ngày 11/8/2017.

Chứng thư thẩm định ngày 11/8/2017 đã được Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố thẩm định tại Thông báo số 300/TB-HĐTĐGD-BVG ngày 29/9/2017, với nội dung kết luận như sau: "*Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố thống nhất kết quả đơn giá quyền sử dụng đất ở và đơn giá quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh do Sở TN&MT đề xuất tại Công văn số 9587/STNMT-KTĐ ngày 19/9/2017*".

- Ngày 12/12/2017, Ủy ban nhân dân Quận 6 có Công văn số 3778/UBND-BBT trình Sở TN&MT báo cáo, đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất (giá T2) để thực hiện Dự án Trường MNRD 8.

- Ngày 12/01/2018, Sở TN&MT có Tờ trình số 445/TTr-STNMT-KTĐ trình Ủy ban nhân dân Thành phố về phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ tại Dự án Trường MNRD 8.

- Ngày 31/3/2018, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1262/QĐ-UBND về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất thời điểm T2 theo giá thị trường để tính bồi thường, hỗ trợ về đất và công trình trên đất của Dự án Trường MNRD 8 trên địa bàn Quận 6.

- Ngày 17/5/2018, Hội đồng bồi thường của Dự án ĐTXD trường Mầm non Rạng đông 8 phường 8 quận 6 ban hành Phương án bồi thường số 1772/PABT-HĐBT được UBND Quận 6 phê duyệt tại Quyết định số 2992/QĐ-UBND ngày 17/5/2018 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án Trường MNRD 8 trên địa bàn quận 6.

Căn cứ Điều 4 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, quy định:

“Điều 4. Việc xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Sau khi thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện được ủy quyền có trách nhiệm tổ chức khảo sát, điều tra hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá; tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường để đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các đơn vị liên quan xem xét, gửi Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố để thẩm định và trình duyệt theo quy định.”

Như vậy, việc xác định đơn giá đất ở để tính bồi thường của Dự án Trường MNRĐ 8 được thực hiện theo đúng quy định tại điều 4 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND nêu trên. Trong đó, đơn giá đất ở để tính bồi thường tại vị trí 4, hẻm bê tông (hẻm 1007) đường Bến Lò Gốm (đoạn từ Bến Phú Lâm đến Bà Lài) phường 8 quận 6 là: $5.241.600 \text{ đồng} \times 5,0225 = 26.325.936 \text{ đồng/m}^2$. Việc ông Tâm và bà Vân khiếu nại cho rằng đơn giá $26.325.936 \text{ đồng/m}^2$ là thấp, đề nghị tăng giá bồi thường lên $80.000.000 \text{ đồng/m}^2$ theo giá thị trường là không có cơ sở xem xét giải quyết.

III. Kết quả đối thoại:

- Ý kiến của ông Phan Thành Tâm:

+ Năm 2018, giá đất thị trường tăng gấp 2 đến 3 lần so với năm 2016 nhưng giá đất trong Bảng chiết tính năm 2016 và năm 2018 không khác nhau.

+ Đề nghị hỗ trợ về kiến trúc xây dựng thì gia đình sẽ bàn giao mặt bằng và không có ý kiến thêm.

- Kết luận của người chủ trì:

+ Thống nhất với Báo cáo kết quả xác minh số 132/BC-TTr ngày 09/11/2018 của Thanh tra quận 6. Giao Thanh tra quận tham mưu Ủy ban nhân dân quận ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại cho ông/bà Phan Thành Tâm-Phan Thị Thu Vân theo quy định.

+ Giao Ban Bồi thường - Giải phóng mặt bằng quận 6 lập lại Bảng chiết tính và tiếp xúc với hộ dân.

- Kết quả thực hiện như sau:

+ Ngày 06/12/2018, Ban Bồi thường - Giải phóng mặt bằng quận 6 đã tiếp xúc với bà Vân, thông tin giá trị hỗ trợ bổ sung ước tính về đất và kiến trúc xây dựng trên phần sân $6,42\text{m}^2$ của căn nhà:

Hỗ trợ về đất: $6,42\text{m}^2 \times 26.325.936 \text{ đồng/m}^2 = 169.012.509 \text{ đồng}$

Hỗ trợ về kiến trúc:

. Sân nền gạch: $6,42\text{m}^2 \times 26.325.936\text{đồng}/\text{m}^2 \times 115,9\% \times 0,8 = 851.225$ đồng

. Ban công, mái BTCT, tường gạch: $2,41\text{m}^2 \times 4.050.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 117,08\% \times 0,8 = 9.142.075$ đồng

. Ban công, sàn BTCT: $0,6\text{m}^2 \times 4.050.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 117,08\% \times 0,8 = 2.107.440$ đồng

Tổng cộng: 181.113.249 đồng

+ Ý kiến của bà Vân: đồng ý giá trị bổ sung chi phí hỗ trợ về đất và kiến trúc nêu trên.

IV. Kết luận:

4.1/ Đối với yêu cầu bồi thường, hỗ trợ phần diện tích sân $6,42\text{m}^2$ trước nhà:

Phần diện tích sân trước $6,42\text{m}^2$ của căn nhà 1007/4F đường Lò Gốm, phường 8 quận 6 không được công nhận tại Giấy chứng nhận số CH19658 ngày 25/10/2013 do Ủy ban nhân dân quận 6 cấp, tuy nhiên phần sân này có nguồn gốc thuộc khuôn viên căn nhà kế số 1006 Lò Gốm (hiện được chia thành 2 căn nhà là 1007/4E và 1007/4F Lò Gốm), được các đời chủ sử dụng làm sân chung cho hai nhà liên tục từ trước năm 1985 đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 21 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND):

“Điều 21. Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất

Đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 5 và Điều 16 Quy định này thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, lý do không đủ điều kiện, thời điểm đất đó được đưa vào sử dụng để xem xét hỗ trợ theo quy định sau:

1. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không đủ điều kiện 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 7 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì tính hỗ trợ như sau:

a) Đối với đất ở:

- Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố;”

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 25 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND quy định:

“Điều 25. Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân

...

2. Về hỗ trợ:

Việc hỗ trợ đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân giải quyết như sau:

a) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện bồi thường về đất ở nhưng được tính hỗ trợ theo quy định tại Điều 21 Quy định này, tùy theo thời điểm xây dựng, được hỗ trợ như sau:

- Trường hợp được hỗ trợ về đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 21 và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 được hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.”

Theo những quy định trên, phần sân phía trước nhà 1007/4F Lò Gốm, phường 8 quận 6 có diện tích 6,42m² đủ điều kiện được hỗ trợ 100% đơn giá đất ở và 80% giá trị xây dựng vì có nguồn gốc là phần sân chung do gia đình ông Tạ Hiền Hội sử dụng trước năm 1985, được bán qua nhiều đời chủ, hiện nay ông Tâm vẫn chưa phân sân trước nhà để làm lối đi chung giữa 02 nhà 1007/4E và 1007/4F Lò Gốm, phường 8 quận 6. Đồng thời, hộ gia đình Nguyễn Hữu Hạnh (nhà 1007/4E Lò Gốm) thống nhất đồng ý để Nhà nước hỗ trợ đối với phần sân trước nhà 1007/4F Lò Gốm cho hộ ông Tâm và cam kết không tranh chấp hay khiếu nại về sau.

Do đó, việc ông/bà Phan Thành Tâm-Phan Thị Thu Vân yêu cầu bồi thường phần sân trước nhà với diện tích 6,42m² là không có cơ sở xem xét giải quyết, phần sân này chỉ đủ điều kiện để hỗ trợ 100% đơn giá đất ở và 80% giá trị xây dựng.

4.2/ Đối với yêu cầu về nâng đơn giá bồi thường về đất thành 80.000.000 đồng/m²:

Hội đồng bồi thường Dự án Trường MNRD 8 đã thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá, tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường. Hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1262/QĐ-UBND ngày 31/3/2018. Đơn giá đất ở để tính bồi thường được xác định đúng theo điều 4 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND và theo hệ số điều chỉnh giá đất được UBND Thành phố phê duyệt.

Việc Ủy ban nhân dân quận 6 ban hành Quyết định số 3527/QĐ-UBND-BBT ngày 06/6/2018 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi toàn bộ căn nhà, phần đất tại số 1007/4F đường Lò Gốm, P8/Q6 để thực hiện Dự án Bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Trường MNRD 8 với giá trị bồi thường về đất là 874.021.075 đồng (đơn giá 26.325.936 đồng/m²) là đúng theo Phương án bồi thường số 1772/PABT-HĐBT ngày 17/5/2018 đã được UBND Quận 6 phê duyệt tại Quyết định số 2992/QĐ-UBND ngày 17/5/2018. Do đó, việc bà Vân yêu

cầu bồi thường giá đất 80.000.000 đồng/m² theo giá thị trường hiện nay là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3527/QĐ-UBND-BBT ngày 06/6/2018 của Ủy ban nhân dân quận 6 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi toàn bộ mặt bằng số 1007/4E đường Lò Gốm, phường 8 quận 6 với nội dung: bồi thường bổ sung về đất và kiến trúc xây dựng trên đất đối với phần diện tích sân trước 6,42m².

Điều 2. Giao trách nhiệm các đơn vị:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 6 tham mưu Ủy ban nhân dân quận ban hành Quyết định thu hồi đất phần sân chung phía trước 02 nhà 1007/4E và 1007/4F Lò Gốm, phường 8 quận 6.

- Ban Bồi thường – Giải phóng mặt bằng quận 6 tham mưu Ủy ban nhân dân quận ban hành Quyết định điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3527/QĐ-UBND-BBT ngày 06/6/2018.

Thời gian thực hiện là 10 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu).

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại, ông/bà Phan Thành Tâm-Phan Thị Thu Vân có quyền khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Các ông (bà) Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 6; Chánh Thanh tra quận 6; Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 6; Trưởng ban Bồi thường - Giải phóng mặt bằng quận 6; Đội trưởng Đội Quản lý trật tự đô thị thuộc Phòng Quản lý đô thị quận 6; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 8 quận 6 và ông/bà Phan Thành Tâm-Phan Thị Thu Vân chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *T. Nguyễn*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND/TP; ✓
- VP.TCD/TP; ✓
- Thanh tra TP; ✓
- UBND/Q6: CT, PCTĐT;
- VP.HĐND&UBND: PVPĐT, THĐT;
- Ban TCD/Q6;
- Lưu: VT, N.



Huỳnh Minh Hùng

6