

Số: /QĐ-UBND

Phan Rang - Tháp Chàm, ngày tháng 12 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị Ngọc Xuân**  
**(lần đầu)**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN RANG - THÁP CHÀM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;*

*Căn cứ Luật Khiếu nại 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 và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;*

*Căn cứ Quyết định số 1815/QĐ-UBND ngày 25/11/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc phân công nhiệm vụ Chủ tịch, các Phó Chủ tịch và các Ủy viên Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm nhiệm kỳ 2021 - 2026;*

*Xét đơn khiếu nại của bà Phạm Thị Ngọc Xuân, địa chỉ: Số 06/01, đường Quang Trung, phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.*

Theo Báo cáo số 615/BC-TTra ngày 26/11/2024 của Thanh tra thành phố về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Phạm Thị Ngọc Xuân, với các nội dung sau đây:

**1. Nội dung khiếu nại:**

Bà Phạm Thị Ngọc Xuân khiếu nại đối với Quyết định số 1544/QĐ-UBND và Quyết định số 1564/QĐ-UBND cùng ngày 30/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, với đề nghị: giao 01 lô đất ở nhu cầu để gia đình sớm ổn định cuộc sống; giá bồi thường thấp chưa phù hợp với tình hình thực tế.

**2. Kết quả xác minh:**

Thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ Sông Dinh; ngày 30/7/2024, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1544/QĐ-UBND về thu hồi đất do ông (bà) Phạm Thị Ngọc Xuân (đang sử dụng trên đất do Ủy ban nhân dân phường quản lý), diện tích thu hồi 116,1 m<sup>2</sup>, loại đất: Đất trồng cây lâu năm + đất do Ủy ban nhân dân phường Mỹ Hương quản lý thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 4, phường Mỹ Hương và Quyết định số 1564/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Phạm Thị Ngọc Xuân với tổng số tiền 244.428.113 đồng, gồm: nhà ở, vật kiến trúc trước năm 2004 số tiền là 236.819.113 đồng; hoa màu: dưa xiêm, chuối, măng cầu, cây bóng mát số tiền là 7.609.000 đồng.

Sau khi nhận được các quyết định trên, bà Phạm Thị Ngọc Xuân có đơn đề nghị giao 01 lô đất ở nhu cầu để gia đình sớm ổn định cuộc sống; giá bồi thường

thấp chưa phù hợp với tình hình thực tế.

Theo hồ sơ: Hội đồng tư vấn đất đai Ủy ban nhân dân phường Mỹ Hương xác nhận về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với trường hợp của bà Phạm Thị Ngọc Xuân, như sau:

Thửa số 17, tờ bản đồ số 4, diện tích thu hồi 116,1 m<sup>2</sup> loại đất hiện trạng ODT, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, qua đối chiếu bản đồ qua các thời kỳ và hồ sơ quản lý của Ủy ban nhân dân phường, kết quả:

- Theo bản đồ 299/TTg năm 1985 số 01, thì thửa đất thuộc một phần diện tích của thửa đất số 17, diện tích 30.217 m<sup>2</sup> đất T (Bệnh viện).

- Theo Sổ mục kê đất đai phường Kinh Dinh (phường Mỹ Hương cũ) và bản đồ địa chính năm 1998 thì thửa đất tương ứng với một phần diện tích của thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 616 m<sup>2</sup> đất RAC và 5,1 m<sup>2</sup> thuộc hành lang đường giao thông.

- Tương ứng với thửa đất số 17, diện tích 118,7 m<sup>2</sup> đất ODT, tờ bản đồ số 4 năm 2017 và 5,1 m<sup>2</sup> thuộc hành lang đường giao thông.

Quá trình sử dụng: Ngày 19/02/2003, ông Trần Văn Phúc và Ngô Thị Lý lập tờ cam đoan về nguồn gốc quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở về nguồn gốc đất do khai hoang bãi rác Bệnh viện từ năm 1990, được Ủy ban nhân dân phường Mỹ Hương xác nhận. Ngày 25/6/2003 ông Trần Văn Phúc lập giấy bán nhà và đất cho bà Phạm Thị Ngọc Xuân với diện tích 100 m<sup>2</sup> đất, chỉ làm giấy tay (giấy tờ sang nhượng không hợp lệ do thời điểm năm 2003 vẫn còn là thị xã Phan Rang – Tháp Chàm nhưng giấy tờ sang nhượng lại thể hiện là thành phố Phan Rang – Tháp Chàm), sử dụng từ đó cho đến nay, không tranh chấp, không khiếu nại.

Ngày 25/11/2022 làm việc với đại diện Bệnh viện tỉnh về trao đổi để xác định chủ sở hữu và sử dụng công trình bãi rác và nhà xác bệnh viện. Qua trao đổi thì Bệnh viện đa khoa tỉnh có xây dựng kho nhiễm trên thửa đất này. Sau đó Bệnh viện tỉnh xây dựng khoa nhiễm mới trong khuôn viên của bệnh viện, chuyển kho nhiễm cũ thành bãi rác của bệnh viện không có giấy tờ quyền sử dụng đất, sử dụng đến khi chuyển đến Bệnh viện đa khoa tỉnh mới thì không sử dụng nữa.

Diện tích thu hồi 116,1 m<sup>2</sup> trong đó có 5,1 m<sup>2</sup> thuộc đất hành lang đường, lần chiếm sử dụng sau năm 1998.

Hội đồng tư vấn đất đai phường thống nhất quy chủ sử dụng đất cho bà Phạm Thị Ngọc Xuân đang sử dụng đất do Ủy ban nhân dân phường quản lý với diện tích 111 m<sup>2</sup>, loại đất CLN, thống nhất bồi thường tài sản, không bồi thường về đất.

Hội đồng tư vấn đất đai phường có ý kiến về diện tích 5,1 m<sup>2</sup> thuộc đất hành lang đường, thống nhất chỉ bồi thường vật kiến trúc, không bồi thường về đất.

Qua thu thập, kiểm tra hồ sơ, Thanh tra thành phố nhận thấy:

**- Về Quyết định thu hồi đất, không đền bù, hỗ trợ tiền đất cho gia đình là chưa phù hợp:**

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 được quy định theo Điều 75 Luật Đất đai năm 2013, trong đó tại khoản 1 quy định: “*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) hoặc có đủ điều kiện để 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 của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện 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 của Luật này mà chưa được cấp.”*

Đôi chiếu với quy định trên, trường hợp của bà Phạm Thị Ngọc Xuân không đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất là đúng quy định pháp luật. Do đó, việc bà Phạm Thị Ngọc Xuân đề nghị nâng giá bồi thường, hỗ trợ về đất và bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện đất thuộc hành lang đường giao thông do Ủy ban nhân dân phường quản lý là không có cơ sở.

***- Về việc giao 01 lô nhu cầu để gia đình sớm ổn định cuộc sống:***

Tại Khoản 2, Khoản 4 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa **đất ở** thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình thực tế tại địa phương quyết định mức đất ở, nhà ở tái định cư cho từng hộ gia đình.

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở **nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở**, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”

Tại Khoản 4 Điều 40 quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận ban hành kèm theo Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quy định: “4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có **nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004** mà có nguồn gốc **lấn, chiếm**, khi Nhà nước thu hồi đất nếu không còn **chỗ ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn** nơi có đất bị thu hồi theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Phương án bán, cho thuê, cho thuê mua **nhà ở xã hội** hoặc **giao đất ở có thu tiền sử dụng đất đối với địa phương không có nhà ở xã hội**.”

Tại Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)

Khu đô thị mới Bờ Sông Dinh, thuộc phường Phủ Hà và phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, dự án có quỹ nhà ở xã hội.

Đối chiếu với quy định trên, trường hợp bà Phạm Thị Ngọc Xuân không đủ điều kiện giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Do đó, việc bà Phạm Thị Ngọc Xuân đề nghị giao 01 lô đất nhu cầu là không có cơ sở.

### III. Kết quả đối thoại:

Ngày 04/12/2024, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố chủ trì cùng các cơ quan và địa phương liên quan tổ chức đối thoại với bà Nguyễn Thị Phương Nga (là người được bà Phạm Thị Ngọc Xuân ủy quyền). Tại buổi đối thoại, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố thông báo kết quả giải quyết đơn khiếu nại và giải thích của các cơ quan, tuy nhiên bà Nga vẫn không đồng ý.

### IV. Kết luận:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2024 của Chính phủ thì việc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm ban hành Quyết định số 1544/QĐ-UBND và Quyết định số 1564/QĐ-UBND cùng ngày 30/7/2024 là đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1.

- Không chấp thuận các nội dung khiếu nại của bà Phạm Thị Ngọc Xuân.
- Giữ nguyên Quyết định số 1544/QĐ-UBND và Quyết định số 1564/QĐ-UBND cùng ngày 30/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố.

**Điều 2.** Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu bà Phạm Thị Ngọc Xuân không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố thì bà Phạm Thị Ngọc Xuân có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND, Chánh Thanh tra, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Kinh Dinh, các ngành liên quan và bà Phạm Thị Ngọc Xuân chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh;
- CT, PCT UBND thành phố;
- Trung tâm VHTT-TT thành phố (công khai);
- Lưu: VT, HSKN.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lê Hoài Nam**

