

Số: /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Giải quyết khiếu nại của bà Lâm Lệ Tiên (lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Xét Đơn khiếu nại ghi ngày 04/12/2024 của bà Lâm Lệ Tiên, địa chỉ: số 10 Đông Sơn, khu phố 1, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Theo Báo cáo thẩm tra, xác minh số 61/BC-TTT ngày 18/3/2025 của Thanh tra tỉnh, có nội dung như sau:

I. Nội dung khiếu nại:

Bà Lâm Lệ Tiên khiếu nại nội dung Quyết định số 4376/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của bà. Qua khiếu nại bà Tiên yêu cầu quy chủ sử dụng đất diện tích 113,8m² (thửa đất số 73, tờ bản đồ số 35, phường Mỹ Bình) cho bà khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu đô thị Mỹ Phước.

II. Kết quả giải quyết của người đã giải quyết khiếu nại lần đầu:

Không đồng ý Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Lâm Lệ Tiên, bà Tiên đã khiếu nại yêu cầu quy chủ thu hồi, bồi thường về đất và giao đất tái định cư cho bà và các con của bà. Ngày 05/11/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm ban hành Quyết định số 4376/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của bà Lâm Lệ Tiên (lần đầu) có nội dung: “*Không chấp thuận các nội dung khiếu nại của bà Lâm Lệ Tiên. Giữ nguyên Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm*”.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Về nguồn gốc đất; việc thu hồi, bồi thường và kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu:

Ngày 17/5/1994, Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang-Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn Hảo, trong đó có diện tích 288m² đất Tn + V thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số PL xã Mỹ Hải (cũ).

Theo trình bày và hồ sơ do bà Lâm Lệ Tiên cung cấp thể hiện: Ngày 25/5/2000, ông Lâm Văn Hảo và vợ là bà Trần Thị My lập Giấy viết tay cho đất bà Lâm Lệ Tiên diện tích 200m²; Giấy cho đất chỉ có chữ ký của vợ chồng ông Hảo và bà Tiên, không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Xác định việc ông Hảo cho đất bà Tiên chỉ làm làm giấy viết tay nên khi thực hiện dự án Khu đô thị Mỹ Phước, ngày 23/7/2024 Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm ban hành Quyết định số 1309/QĐ-UBND thu hồi diện tích 113,8m² (thửa đất số 73, tờ bản đồ số 35, phường Mỹ Bình), quy chủ sử dụng đất cho ông Lâm Văn Hảo và ban hành Quyết định số 1337/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ diện tích 113,8m² đất ở cho ông Lâm Văn Hảo với tổng số tiền là 842.063.100 đồng (bồi thường đất ở đường Võ Trứ, đoạn từ đường Nguyễn Tri Phương đến chợ Mỹ Phước: 113,8m² x 4,933 x 1.500.000 đồng).

Đối với tài sản, vật kiến trúc do bà Lâm Lệ Tiên sử dụng (trên phần đất được cha là ông Lâm Văn Hảo tặng cho), Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm ban hành Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 bồi thường, hỗ trợ cho bà với tổng số tiền là 337.366.674 đồng trong đó: bồi thường tài sản, vật kiến trúc là 334.190.674 đồng; bồi thường hoa màu, cây trồng là 3.176.000 đồng.

Không đồng ý với Quyết định nêu trên, bà Tiên đã thực hiện khiếu nại. Ngày 05/11/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm ban hành Quyết định số 4376/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của bà Lâm Lệ Tiên (lần đầu) có nội dung: *“Không chấp thuận các nội dung khiếu nại của bà Lâm Lệ Tiên. Giữ nguyên Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm”*.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh nội dung khiếu nại:

Theo UBND phường Mỹ Bình xác nhận: Quá trình sử dụng đất, sau khi được ông Hảo cho đất, từ năm 2000 đến nay bà Tiên không thực hiện đăng ký đất đai tại địa phương; phần đất trước đây ông Hảo làm giấy cho bà Tiên tại hồ sơ địa chính thể hiện chủ sử dụng đất là ông Hảo.

Ngày 25/8/2023, Hội đồng tư vấn đất đai phường Mỹ Bình xác nhận: diện tích 133,9m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ địa chính số 35 tương ứng với một phần thửa đất số 99, tờ bản đồ địa chính số PL có diện tích 288m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang-Tháp Chàm cấp ngày 17/5/1994 cho ông Lâm Văn Hảo.

Ngày 09/01/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với UBND phường Mỹ Bình làm việc với ông Lâm Văn Hảo và bà Lâm Lệ Tiên; qua làm việc ông Hảo, bà Tiên xác nhận hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn nên chưa làm thủ tục sang tên cho bà Lâm Lệ Tiên.

Qua xem xét việc cho đất giữa vợ chồng ông Lâm Văn Hảo với bà Lâm Lệ Tiên, nhận thấy:

Ngày 25/5/2000, ông Lâm Văn Hảo và vợ là bà Trần Thị My lập giấy viết tay (không có xác nhận của chính quyền địa phương) cho đất bà Lâm Lệ Tiên. Tại Điều

26 Nghị định số 31/CP ngày 18/5/1996 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động Công chứng nhà nước, quy định: “... Các hợp đồng chuyển quyền sở hữu bất động sản phải được chứng nhận tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có bất động sản đó...”. Tại Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về tặng cho bất động sản: “Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu...”.

Như vậy, việc xác lập tặng cho quyền sử dụng đất tại thời điểm ông Hảo tặng cho bà Tiên mà không có công chứng hoặc chứng thực là không đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm được cho đất, bà Tiên không thực hiện đăng ký đất đai tại địa phương; ông Hảo không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tiên. Đồng thời, tại thời điểm thu hồi đất, phần diện tích đất bà Tiên được ông Hảo cho (theo Giấy cho đất ngày 25/5/2000) vẫn thuộc một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn Hảo ngày 17/5/1994.

Căn cứ các quy định tại thời điểm thu hồi đất: điểm c khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất: c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất”.

Tại khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, về thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định:

“2. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện theo quy định như sau:

a) Người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

b) Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trả);

c) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không nộp Giấy chứng nhận để làm thủ tục đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cho bên nhận chuyển quyền.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định”.

Căn cứ các quy định trên, việc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm quy chủ sử dụng đất cho ông Lâm Văn Hảo khi thu hồi diện tích 113,8m² để thực hiện dự án Khu đô thị Mỹ Phước là có cơ sở. Vì vậy, việc bà Lâm Lệ Tiên yêu cầu quy chủ sử dụng đất diện tích 113,8m² (thửa đất số 73, tờ bản đồ số 35, phường Mỹ Bình) cho bà khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu đô thị Mỹ Phước là không có cơ sở.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 17/4/2025, lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh chủ trì cùng các Sở, ngành và địa phương liên quan tổ chức đối thoại với ông Lâm Phúc Khang (người được bà Lâm Lệ Tiên ủy quyền khiếu nại). Tại buổi đối thoại, lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo kết quả giải quyết đơn khiếu nại và các Sở, ngành đã giải thích các quy định của pháp luật cho ông Lâm Phúc Khang được biết.

V. Kết luận:

Căn cứ hồ sơ vụ việc, kết quả kiểm tra xác minh và đối chiếu quy định pháp luật nêu trên, xác định việc xác lập tặng cho quyền sử dụng đất tại thời điểm ông Lâm Văn Hảo tặng cho bà Lâm Lệ Tiên mà không có công chứng hoặc chứng thực là không đúng quy định pháp luật nên việc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm quy chủ sử dụng đất cho ông Lâm Văn Hảo khi thu hồi diện tích 113,8m² để thực hiện dự án Khu đô thị Mỹ Phước là có cơ sở. Vì vậy, việc bà Lâm Lệ Tiên yêu cầu quy chủ sử dụng đất diện tích 113,8m² (thửa đất số 73, tờ bản đồ số 35, phường Mỹ Bình) cho bà khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu đô thị Mỹ Phước là không có cơ sở.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận Quyết định số 4376/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm về việc giải quyết khiếu nại của bà Lâm Lệ Tiên (lần đầu) là đúng.

Điều 2. Nếu không đồng ý với Quyết định này, bà Lâm Lệ Tiên có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Nông Nghiệp và Môi trường, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Mỹ Bình, bà Lâm Lệ Tiên và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Thanh tra Chính phủ;
- TT: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và PCT UBND tỉnh Lê Huyền;
- Ban Tiếp công dân Trung ương;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Công TTĐT tỉnh;
- VPUB: LĐ;
- Lưu: VT, TCD.

(báo cáo)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Huyền