

Số: /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng 6 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Giải quyết khiếu nại của ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hường (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 30/10/2024 của ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hường, địa chỉ: khu phố 2, phường Phú Hà, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;*

Theo Báo cáo thẩm tra, xác minh số 29/BC-TTT ngày 19/02/2025 và Báo cáo số 87/BC-TTT ngày 25/4/2025 của Thanh tra tỉnh, có nội dung như sau:

**I. Nội dung khiếu nại**

Ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hường khiếu nại Quyết định số 3928/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm về việc giải quyết khiếu nại của ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hường (lần đầu). Qua khiếu nại, ông Nam và bà Hường yêu cầu: Nâng giá bồi thường, hoán đổi đất khi Nhà nước thu hồi đất; Hỗ trợ chi phí di chuyển 90 tấn thiết bị máy móc.

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

Do không đồng ý với Quyết định số 416/QĐ-UBND và Quyết định số 432/QĐ-UBND cùng ngày 25/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hường đã gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm với nội dung: “*đề nghị bồi thường theo giá thị trường vì đất nông nghiệp của gia đình ông ở vị trí mặt đường Phạm Ngũ Lão; đề nghị bồi thường nhà kho diện tích 195m<sup>2</sup> được xây dựng năm 2021; hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ thiệt hại về kinh tế do tạm ngừng kinh doanh và sản xuất, hỗ trợ chi phí di chuyển lắp đặt 90 tấn thiết bị phục vụ sản xuất nông nghiệp; đề nghị hoán đổi đất tương đương để có mặt bằng tiếp tục kinh doanh và giao đất tái định cư trước khi thu hồi đất*”.

Nội dung khiếu nại của ông Nam và bà Hường đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm xem xét, giải quyết tại Quyết định số 3928/QĐ-UBND ngày 03/10/2024, với nội dung:

*“- Không chấp thuận các nội dung khiếu nại của ông Phan Văn Nam về đề nghị: bồi thường theo giá thị trường vì đất nông nghiệp của gia đình ông ở vị trí mặt đường Phạm Ngũ Lão; đề nghị bồi thường nhà kho diện tích 195m<sup>2</sup> được xây dựng năm 2021; hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ chi phí di chuyển lấp đất 90 tấn thiết bị phục vụ sản xuất nông nghiệp; đề nghị hoán đổi đất tương đương để có mặt bằng tiếp tục kinh doanh; đề nghị giao đất tái định cư trước khi thu hồi đất.*

*- Chấp thuận hỗ trợ thiệt hại về kinh tế do tạm ngừng kinh doanh và sản xuất cho ông Phan Văn Nam theo quy định.*

*- Giữ nguyên nội dung Quyết định số 416/QĐ-UBND và các nội dung khác tại Quyết định số 432/QĐ-UBND cùng ngày 25/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm”.*

Không đồng ý nội dung giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương tiếp tục gửi đơn khiếu nại lần hai đến Ủy ban nhân dân tỉnh.

### **III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại**

#### **1. Về nguồn gốc sử dụng đất và việc thu hồi, bồi thường hỗ trợ cho ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương.**

a) Về nguồn gốc sử dụng đất: Ngày 27/10/2016, ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 070615 thửa đất số 85, tờ bản đồ số 22, diện tích 494 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm.

b) Về công tác thu hồi, bồi thường: Thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ Sông Dinh, ngày 25/3/2024 Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm ban hành Quyết định số 416/QĐ-UBND và Quyết định số 432/QĐ-UBND về việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Phan Văn Nam - Đỗ Thị Hương để thực hiện Dự án với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 525.869.750 đồng, gồm:

- Bồi thường về đất 133.380.000 đồng;
- Bồi thường vật kiến trúc (năm xây dựng 2021): 8.058.650 đồng;
- Bồi thường về hoa màu: 7.151.100 đồng;
- Hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng 02 lần giá đất trồng cây lâu năm 118.560.000 đồng (494 m<sup>2</sup> x 2 x 120.000 đồng);
- Hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường bằng 04 lần giá đất nông nghiệp cùng loại: 237.120.000 đồng (494 m<sup>2</sup> x 4 x 120.000 đồng);
- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất đối với khẩu nông nghiệp: 14.400.000 đồng (02 khẩu x 12 x 600.000 đồng)
- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất đối với khẩu khác: 7.200.000 đồng (02 khẩu x 6 x 600.000 đồng).

## **2. Về kết quả thẩm tra, xác minh nội dung khiếu nại (lần hai) của ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương.**

### ***a) Nội dung đề nghị nâng giá bồi thường, hoán đổi đất khi Nhà nước thu hồi đất:***

Theo khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, như sau: *“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 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”* và khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định: *“Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này. Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng loại đất theo dự án thu hồi đất”*.

Căn cứ các quy định trên, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm ban hành Quyết định số 427/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ Sông Dinh (trong đó có ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương), theo đó các hộ dân có đất bị thu hồi được bồi thường bằng tiền, giá đất để tính tiền bồi thường là giá đất cụ thể theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 và được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 5 Điều 4 và điểm b khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP = Giá đất trong bảng giá các loại đất kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận ban hành theo Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất tại Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Theo Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh về việc ban hành bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận: giá đất trồng cây lâu năm tại phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm là 120.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tại Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất trồng cây lâu năm tại phường Phủ Hà bằng 2,25.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ070615 đã cấp cho ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương ngày 27/10/2016, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm (đất nông nghiệp).

Đối chiếu các quy định đã nêu, việc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm ban hành Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 bồi thường bằng tiền cho ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương khi thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ Sông Dinh, loại đất trồng cây lâu năm với đơn giá 120.000 đồng/m<sup>2</sup> x 2,25 = 270.000 đồng/m<sup>2</sup> (giá đất cụ thể của loại đất thu hồi) là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm thu hồi. Vì vậy, việc ông Phan Văn

Nam và bà Đỗ Thị Hường đề nghị nâng giá bồi thường, hoán đổi đất khi Nhà nước thu hồi đất là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

***b) Nội dung đề nghị hỗ trợ chi phí di chuyển 90 tấn thiết bị, máy móc:***

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD070615 cấp ngày 27/10/2016, ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hường được sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 22, diện tích 494 m<sup>2</sup>, với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm (đất nông nghiệp). Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng, ông Nam và bà Hường đã tự ý chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp để làm cơ sở kinh doanh thiết bị máy móc mà không được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Đất đai năm 2013: “*Việc sử dụng đất phải đúng quy hoạch, kế hoạch và đúng mục đích sử dụng*”; khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013: “*Nghiêm cấm hành vi sử dụng đất không đúng mục đích*”; điểm d khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013: “*Việc chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép*”.

Căn cứ các quy định đã nêu, việc ông Phan Văn Nam và vợ là bà Đỗ Thị Hường tự ý chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp (*đất trồng cây lâu năm*) sang đất phi nông nghiệp (*cơ sở kinh doanh mua bán, sửa chữa nông ngư nghiệp*) khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép là vi phạm pháp luật đất đai.

Theo hồ sơ, Phòng Tài chính-Kế hoạch thành phố Phan Rang-Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 43A8013400/HKD ngày 05/7/2021, tên hộ kinh doanh Phan Văn Nam, địa chỉ trụ sở hộ kinh doanh: khu phố 2, phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm; ngành nghề kinh doanh: sửa chữa, mua bán phụ tùng xe ô tô cũ (*Cơ sở chỉ được kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành*). Theo kết quả rà soát, ông Phan Văn Nam đã đăng ký hộ kinh doanh và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế theo quy định. Tuy nhiên, việc đăng ký kinh doanh và nộp thuế không làm hợp pháp hóa hành vi sử dụng đất sai mục đích và không làm phát sinh quyền được bồi thường, hỗ trợ di dời tài sản.

Tại khoản 1 Điều 88 Luật Đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất: “*Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường*”.

Tại khoản 1 Điều 91 Luật Đất đai năm 2013 quy định bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất: “*1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt*”.

Tuy nhiên, theo các quy định nêu trên, chỉ tài sản hợp pháp gắn liền với đất mới được xem xét bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất. Trong khi đó, các thiết bị, máy móc của ông Nam và bà Hường đặt trên đất sử dụng sai mục đích, không được coi là tài sản hợp pháp gắn liền với đất nên không đủ điều

kiện để được bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất. Bên cạnh đó, các quy định pháp luật tại thời điểm thu hồi đất như: Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận kèm theo Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận cũng không quy định việc hỗ trợ chi phí di chuyển máy móc đặt trên đất sử dụng không đúng mục đích.

Từ các căn cứ nêu trên, việc ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương đề nghị hỗ trợ chi phí di chuyển 90 tấn thiết bị, máy móc là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

#### **IV. Kết quả đối thoại**

Ngày 05/3/2025, lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh chủ trì cùng các Sở, ngành và địa phương liên quan tổ chức đối thoại với người 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 Phan Văn Nam, tuy nhiên người khiếu nại không đồng ý.

#### **V. Kết luận**

Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 3 Điều 12, điểm d khoản 1 Điều 57, khoản 2 Điều 74, khoản 1 Điều 88, khoản 1 Điều 91 Luật Đất đai 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh quy định giá các loại đất kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận; Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ Sông Dinh; Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận; Quyết định số 427/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ Sông Dinh, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận và kết quả kiểm tra rà soát toàn bộ hồ sơ vụ việc xác định: Việc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm ban hành Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 về việc thu hồi đất do ông Phan Văn Nam, bà Đỗ Thị Hương đang sử dụng tại phường Phủ Hà để thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ Sông Dinh, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận; Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 bồi thường, hỗ trợ cho ông Phan Văn Nam, bà Đỗ Thị Hương khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ Sông Dinh, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, việc ông Phan Văn Nam và vợ là bà Đỗ Thị Hương đề nghị nâng giá bồi thường, hoán đổi đất khi Nhà nước thu hồi đất; hỗ trợ chi phí di chuyển 90 tấn thiết bị, máy móc là không có cơ sở.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Giải quyết khiếu nại của ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương như sau:

1. Không chấp thuận việc ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương khiếu nại yêu cầu: Nâng giá bồi thường, hoán đổi đất khi Nhà nước thu hồi đất; Hỗ trợ chi phí di chuyển 90 tấn thiết bị, máy móc.

2. Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 3928/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc giải quyết khiếu nại của ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương (lần đầu).

**Điều 2.** Nếu không đồng ý với Quyết định này, ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phũ Hà, ông Phan Văn Nam và bà Đỗ Thị Hương 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**