

Số: 935/QĐ-UBND

Suối Hai, ngày 22 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Huyền Trang
(Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển MSPTM Việt Nam)
và ông Trần Thanh Minh (lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ SUỐI HAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;
Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24/11/2015;
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;
Căn cứ Nghị định số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp;
Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
Xét đơn khiếu nại đề ngày 28/8/2025 của bà Trần Thị Huyền Trang (người được ủy quyền: ông Lê Xuân Thủy; địa chỉ: Số 80 Trịnh Căn, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và ông Trần Thanh Minh (địa chỉ: Số 154 phố Hạ Đình, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội);
Theo Báo cáo số 01/BC-TXM ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tổ xác minh nội dung khiếu nại được thành lập theo Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 23/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Suối Hai về kết quả xác minh nội dung khiếu nại;
Trên cơ sở kết quả đối thoại với người khiếu nại và những người có liên quan tại Biên bản đối thoại ngày 21 tháng 5 năm 2026;
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Huyền Trang (Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển MSPTM Việt Nam) và ông Trần Thanh Minh với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

1. Khiếu nại Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 của UBND huyện Ba Vì (cũ) về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-306006 (đã cấp



ngày 28/6/2004) và Quyết định số 844/QĐ-UB ngày 17/6/2004 (cho thuê 15.015 m² đất tại Đồi Cháy) đối với bà Đặng Thị Thu.

2. Khiếu nại Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND huyện Ba Vì (cũ) về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-563627 (đã cấp ngày 25/02/2004) và Quyết định số 1680/QĐ-UB ngày 29/12/2003 (cho thuê 80.000 m² đất tại Đồi Cỏ) đối với bà Đỗ Xuân Mai.

Người khiếu nại cho rằng 02 Quyết định nêu trên không phù hợp với khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, đề nghị hủy bỏ.

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Tại thời điểm ban hành Kết luận thanh tra số 27/KL-TTr ngày 12/9/2024 của Thanh tra huyện Ba Vì (cũ), người sử dụng đất là bà Đặng Thị Thu (Đồi Cháy) và bà Đỗ Xuân Mai (Đồi Cỏ) đều chưa cung cấp được hồ sơ chứng minh đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Vì vậy, Kết luận thanh tra của Thanh tra huyện Ba Vì căn cứ vào hồ sơ tài liệu do công dân và các cơ quan, tổ chức liên quan cung cấp tại thời điểm đó là phù hợp với quy định pháp luật.

2. Đối với Đồi Cháy (15.015 m²): Ngày 24/4/2026, ông Lê Xuân Thủy cung cấp bổ sung cho Phòng Kinh tế xã Suối Hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Thu và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển MSPTM Việt Nam, được công chứng hợp lệ ngày 15/3/2021. Tuy nhiên, qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ba Vì, đến nay Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vẫn chưa được đăng ký biến động đất đai theo quy định.

Theo Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 (còn hiệu lực): "Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai". Do đó, việc chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Thu và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển MSPTM Việt Nam chưa hoàn thành việc đăng ký biến động đất đai theo quy định nên chưa đủ điều kiện áp dụng quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

3. Đối với Đồi Cỏ (80.000 m²): Ông Trần Thanh Minh chỉ cung cấp Hợp đồng ủy quyền số 671/2020/HĐUQ ngày 26/8/2020 giữa bà Đỗ Xuân Mai (cùng chồng là ông Nguyễn Tiến Triển) và ông Trần Thanh Minh. Đây là hợp đồng ủy quyền, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bản chất quyền sử dụng đất vẫn thuộc bà Đỗ Xuân Mai. Do đó, không có cơ sở áp dụng khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp này.

4. Việc UBND huyện Ba Vì (cũ) ban hành 02 Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 và số 283/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 trên cơ sở Kết luận thanh tra số 27/KL-TTr ngày 12/9/2024 là có căn cứ pháp luật, đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục.

III. Kết quả đối thoại:

Ngày 21 tháng 5 năm 2026, UBND xã Suối Hai đã tổ chức đối thoại với người khiếu nại (theo Biên bản đối thoại cùng ngày). Tại buổi đối thoại, người khiếu nại vẫn giữ nguyên quan điểm khiếu nại; người giải quyết khiếu nại và Tổ xác minh đã giải thích, làm rõ căn cứ pháp lý của 02 Quyết định bị khiếu nại; hai bên còn ý kiến khác nhau về việc áp dụng khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng chưa đăng ký biến động đất đai.

IV. Kết luận:

Căn cứ Điều 11, Điều 31 Luật Khiếu nại năm 2011; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 81, Điều 83, Điều 117, khoản 2 và khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ, kết luận như sau:

1. Nội dung khiếu nại của bà Trần Thị Huyền Trang (Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển MSPTM Việt Nam, thông qua người được ủy quyền ông Lê Xuân Thủy) đối với Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 của UBND huyện Ba Vì (cũ) là sai toàn bộ.

2. Nội dung khiếu nại của ông Trần Thanh Minh đối với Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND huyện Ba Vì (cũ) là sai toàn bộ.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giữ nguyên Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 và Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND huyện Ba Vì (cũ) về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định cho thuê đất đối với 02 dự án tại khu vực Đồi Cháy và Đồi Cỏ, thôn Phương Hòa (nay thuộc xã Suối Hai quản lý).

Điều 2. Giải quyết các vấn đề liên quan đến nội dung khiếu nại.

1. Giao Phòng Kinh tế xã Suối Hai chủ trì, phối hợp với Văn phòng HĐND&UBND xã Suối Hai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Ba Vì và các cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Tổ chức công khai Quyết định này theo quy định tại Điều 41 Luật Khiếu nại năm 2011 và Điều 33 Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

- Tiếp tục thực hiện đầy đủ Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 và Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND huyện Ba Vì (cũ) về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định cho thuê đất đối với 02 dự án tại khu vực Đồi Cháy và Đồi Cỏ, thôn Phương Hòa, xã Tân Lĩnh cũ (nay thuộc thôn Hiệu Lực, xã Suối Hai quản lý) theo quy định của pháp luật.

- Báo cáo kết quả thực hiện giải quyết khiếu nại về Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội và Thanh tra Thành phố Hà Nội để theo dõi, tổng hợp.



2. Đối với bà Trần Thị Huyền Trang (Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển MSPTM Việt Nam) phối hợp với cơ quan có thẩm quyền và Công ty TNHH MTV Thủy lợi Sông Tích trong việc bàn giao diện tích đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 15/01/2025.

3. Đối với ông Trần Thanh Minh: hướng dẫn bà Đỗ Xuân Mai phối hợp với cơ quan có thẩm quyền và Công ty TNHH MTV Thủy lợi Sông Tích trong việc bàn giao diện tích đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 16/01/2025.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu bà Trần Thị Huyền Trang (Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển MSPTM Việt Nam) và ông Trần Thanh Minh không đồng ý với việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Suối Hai thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội 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): Lê Xuân Thủy, Trần Thị Huyền Trang (Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển MSPTM Việt Nam), Trần Thanh Minh, Đặng Thị Thu, Đỗ Xuân Mai; Tổ xác minh, Văn phòng HĐND và UBND xã, Phòng Kinh tế xã, Công ty TNHH MTV Thủy lợi Sông Tích, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ba Vì chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. ☞

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND Thành phố Hà Nội (đề b/c);
- Thanh tra Thành phố Hà Nội (đề b/c);
- Thường trực Đảng ủy, HĐND xã;
- Lưu: VT, hồ sơ KN.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đô Văn Công