

QUYẾT ĐỊNH

V/v giải quyết khiếu nại của bà Đặng Thị Mão, trú tại khu 2, phường Trần Phú, thành phố Móng Cái (nay là phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh)
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011; 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; Thông tư số 05/2021/TT-TTCP ngày 01/10/2021 của Tổng Thanh tra Chính phủ quy định quy trình xử lý đơn khiếu nại, đơn tố cáo, đơn kiến nghị, phản ánh;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003 (có hiệu lực tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất năm 2006); Luật Đất đai ngày 29/11/2013 (có hiệu lực tại thời điểm thu hồi Giấy CNQSD đất năm 2022); Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Thanh tra Chính phủ; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 3705/QĐ-UBND ngày 03/10/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phân công công việc của Chủ tịch, các Phó Chủ tịch và các Ủy viên Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh khóa XIV, nhiệm kỳ 2021-2026;

Xét đơn khiếu nại ghi ngày 06/11/2023 của bà Đặng Thị Mão.

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 1773/TTr-TTGQKNTC I ngày 27/10/2025, Văn bản số 1275/TTr-TTGQKNTC I ngày 01/10/2024 và Văn bản số 06/BC-TTr ngày 05/01/2024 về việc giải quyết khiếu nại của bà Đặng Thị Mão; Văn bản số 108/BC-UBND ngày 20/10/2025 của UBND phường Móng Cái 2, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Bà Đặng Thị Mão khiếu nại Quyết định số 5663/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Móng Cái về việc giải quyết khiếu nại của bà Đặng Thị Mão (lần đầu);

Nội dung khiếu nại cụ thể: Đề nghị hủy bỏ Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 28/02/2022 của UBND thành phố Móng Cái “Về việc hủy bỏ kết quả công

nhận quyền sử dụng đất ở và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của 04 hộ gia đình đang sử dụng đất tại khu Thượng Trung, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái” (trong đó có hộ bà Đặng Thị Mão).

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

Ngày 06/10/2023, Chủ tịch UBND thành phố Móng Cái ban hành Quyết định số 5663/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Đặng Thị Mão (lần đầu), trong đó không chấp nhận nội dung khiếu nại của bà Đặng Thị Mão đề nghị hủy bỏ Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 28/02/2022 của UBND thành phố Móng Cái “Hủy bỏ kết quả công nhận quyền sử dụng đất ở và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của 04 hộ gia đình đang sử dụng đất tại khu Thượng Trung, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái”.

Không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND thành phố Móng Cái, bà Đặng Thị Mão tiếp tục có đơn khiếu nại lần hai gửi Chủ tịch UBND tỉnh để được xem xét, giải quyết đối với nội dung nêu trên.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất; việc cấp Giấy CNQSD đất cho bà Đặng Thị Mão và việc thu hồi Giấy CNQSD đất đã cấp:

Năm 2003, bà Đặng Thị Mão được bố, mẹ là ông Đặng Trọng Thanh và bà Phạm Thị Dậu cho một phần diện tích của thửa đất¹ được sử dụng từ trước năm 1980 tại khu Thượng Trung, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái (nay là phường Móng Cái 2, tỉnh Quảng Ninh); thời điểm tặng cho thửa đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất và hiện trạng thửa đất sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, không có nhà ở, công trình kiến trúc trên đất.

Sau khi được bố mẹ tặng cho đất, gia đình bà Đặng Thị Mão làm thủ tục đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và được UBND phường Ninh Dương tiếp nhận, đo vẽ, xét duyệt và chuyển Phòng Địa chính - Xây dựng thẩm định, trình UBND thị xã Móng Cái công nhận tại Quyết định số 2502/QĐ-UB ngày 22/12/2005 của UBND thị xã Móng Cái và được cấp Giấy CNQSD đất số AĐ 795941 số vào số H 00709 ngày 11/4/2006 với diện tích 240 m² (đất ở 212 m², đất giao thông 28 m²) mang tên bà Đặng Thị Mão. Tại thời điểm được công nhận và cấp Giấy CNQSD đất, hiện trạng thửa đất sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, **trên đất không có nhà, thửa đất không sử dụng vào mục đích đất ở.**

Khi cấp Giấy CNQSD đất, gia đình bà Mão đã nộp 50% tiền sử dụng đất với số tiền 3.150.000 đồng.

Năm 2021, khi thực hiện giải phóng mặt bằng dự án Hạ tầng đất ở tái định cư khu Thượng Trung, phường Ninh Dương, thửa đất của bà Đặng Thị Mão là thửa số 38 tờ bản đồ GPMB số 01, UBND thành phố Móng Cái đã tiến hành

¹ Phần diện tích còn lại, ông Thanh và bà Dậu được UBND thị xã Móng Cái cấp Giấy CNQSD đất tại Quyết định số 1200/QĐ-UB ngày 03/8/2005 (số thứ tự 27 trong danh sách kèm theo Quyết định), số AD104248, số vào sổ H00538 ngày 16/01/2006, diện tích 1.903 m² (trong đó đất ở 300 m², đất cây lâu năm 1.603 m²)

kiểm đếm, lập Bản chứng nhận nhà, đất, tài sản trên đất và phát hiện hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của hộ bà Đặng Thị Mão tại thời điểm thiết lập hồ sơ công nhận và cấp Giấy CNQSD đất ở là không đúng quy định của pháp luật (*không đúng mục đích, hiện trạng sử dụng đất*).

Trên cơ sở Báo cáo số 01/BC-UBKTTT ngày 06/01/2022 của Cơ quan Ủy ban Kiểm tra - Thanh tra và Tờ trình số 146/TTr-TNMT ngày 25/02/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Móng Cái ban hành Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 28/02/2022 “*Hủy bỏ kết quả công nhận quyền sử dụng đất ở và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của 04 hộ gia đình đang sử dụng đất tại khu Thượng Trung, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái*”, trong đó hủy bỏ kết quả công nhận quyền sử dụng đất ở và thu hồi Giấy CNQSD đất đã cấp cho hộ gia đình bà Đặng Thị Mão.

Như vậy, từ khi được cấp Giấy CNQSD đất đến thời điểm thu hồi đất để GPMB thực hiện dự án Hạ tầng đất ở tái định cư khu Thượng Trung, phường Ninh Dương, bà Đặng Thị Mão **sử dụng ổn định vào mục đích trồng cây lâu năm, trên đất không có nhà ở, công trình kiến trúc**, không chuyển nhượng cho ai.

2. Căn cứ ban hành Quyết định hủy bỏ kết quả công nhận quyền sử dụng đất ở và thu hồi Giấy CNQSD đất đối với bà Đặng Thị Mão:

Năm 2006, UBND thị xã Móng Cái cấp Giấy CNQSD đất ở đối với bà Đặng Thị Mão áp dụng trình tự thủ tục theo hình thức nhà nước công nhận quyền sử dụng đất (*Quyết định số 2502/QĐ-UB ngày 22/12/2005*), căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và áp dụng mức thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, bà Đặng Thị Mão phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% giá đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm cấp, với số tiền 3.150.000 đồng.

Tuy nhiên, thửa đất của bà Đặng Thị Mão có nguồn gốc là đất vườn ao trong cùng thửa đất ở của bố mẹ là ông Đặng Trọng Thanh, bà Phạm Thị Dậu chia tách ra. Hiện trạng sử dụng đất trước và sau thời điểm cấp Giấy CNQSD đất là đất trồng cây lâu năm, không phải đất ở; trên đất không có nhà ở, công trình kiến trúc phục vụ mục đích sử dụng là đất ở. Việc UBND thị xã Móng Cái cấp Giấy CNQSD đất ở cho bà Đặng Thị Mão theo hình thức nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là không đúng với hiện trạng, mục đích sử dụng đất là đất ở, tại thời điểm trước, sau khi được cấp Giấy CNQSD đất, không đúng quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường (tại văn bản số 2947/TNMT-ĐKĐĐ ngày 30/5/2017), UBND thành phố Móng Cái ban hành Quyết định số

1406/QĐ-UBND ngày 28/02/2022 “*Hủy bỏ kết quả công nhận quyền sử dụng đất ở và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của 04 hộ gia đình đang sử dụng đất tại khu Thượng Trung, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái*”, trong đó có hộ bà Đặng Thị Mão.

Căn cứ hồ sơ, tài liệu xác minh và kết quả làm việc với UBND thành phố Móng Cái, nhận thấy:

(1) Thửa đất theo Giấy CNQSD đất của bà Đặng Thị Mão có nguồn gốc là đất vườn (*mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm*), thuộc một phần diện tích trong thửa đất của bố mẹ là ông Đặng Trọng Thanh và bà Phạm Thị Dậu. Việc UBND thị xã Móng Cái công nhận và cấp Giấy CNQSD đất cho bà Đặng Thị Mão với mục đích sử dụng là đất ở, trong khi hiện trạng sử dụng là đất trồng cây lâu năm; tại thời điểm công nhận, cấp Giấy CNQSD đất không có nhà ở trên đất là không đúng quy định tại Điều 14, khoản 6 Điều 50, khoản 1 Điều 87 Luật Đất đai năm 2003, Điều 6 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

(2) Đến năm 2021, UBND thành phố Móng Cái phát hiện việc cấp Giấy CNQSD đất cho bà Đặng Thị Mão trước đây là không đúng quy định của pháp luật về đất đai, đã chỉ đạo kiểm tra và ban hành Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 28/02/2022 “*Hủy bỏ kết quả công nhận quyền sử dụng đất ở và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của 04 hộ gia đình đang sử dụng đất tại khu Thượng Trung, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái*”; việc UBND thành phố Móng Cái ban hành Quyết định hủy bỏ kết quả công nhận quyền sử dụng đất ở và thu hồi Giấy CNQSD đất đã cấp cho bà Đặng Thị Mão là đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 04/01/2024, Lãnh đạo Thanh tra tỉnh và Đoàn xác minh chủ trì buổi đối thoại trong quá trình giải quyết khiếu nại lần hai, kết quả đối thoại như sau:

- Người khiếu nại là bà Đặng Thị Mão có ý kiến: (1) Đồng ý với kết quả xác minh của Đoàn xác minh Thanh tra tỉnh và căn cứ pháp lý để UBND thành phố Móng Cái ban hành Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 28/02/2022 hủy bỏ kết quả công nhận quyền sử dụng đất ở và thu hồi Giấy CNQSD đất đã cấp của 04 hộ gia đình; (2) Đề nghị xác định lại nguồn gốc sử dụng đất trong quá trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ của gia đình bà do thửa đất có nguồn gốc là đất thổ cư của bố mẹ sử dụng ổn định từ trước năm 1980, kiểm tra lại phương án bồi thường, hỗ trợ do có dấu hiệu sai lệch hồ sơ².

- Người bị khiếu nại (được Chủ tịch UBND thành phố Móng Cái ủy quyền): Thống nhất với nội dung báo cáo kết quả xác minh của Đoàn xác minh Thanh tra tỉnh, giữ nguyên quan điểm đã giải quyết khiếu nại lần đầu tại Quyết định số 5663/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Móng Cái.

² Nội dung này chưa được giải quyết khiếu nại lần đầu nên chưa có cơ sở để xem xét, giải quyết khiếu nại lần hai

V. Kết luận:

Căn cứ quy định của pháp luật, kết quả xác minh của Thanh tra tỉnh và kết quả giải quyết của UBND thành phố Móng Cái xác định: (1) UBND thị xã Móng Cái cấp Giấy CNQSD đất ở cho bà Đặng Thị Mão năm 2006 theo hình thức “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất” là không đúng nguồn gốc, quá trình sử dụng và hiện trạng sử dụng đất, không đúng quy định tại Điều 14, khoản 6 Điều 50, khoản 1 Điều 87 Luật Đất đai năm 2003 và điểm d khoản 1 Điều 6 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; (2) UBND thành phố Móng Cái ban hành Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 28/02/2022 hủy bỏ kết quả công nhận quyền sử dụng đất ở và thu hồi Giấy CNQSD đất đã cấp ngày 11/4/2006 diện tích 240 m² (trong đó có 212 m² đất ở) cho hộ bà Đặng Thị Mão là đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Việc bà Đặng Thị Mão đề nghị hủy bỏ Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 28/02/2022 của UBND thành phố Móng Cái “Hủy bỏ kết quả công nhận quyền sử dụng đất ở và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của 04 hộ gia đình đang sử dụng đất tại khu Thượng Trung, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái” là không có cơ sở pháp lý để xem xét giải quyết.


Từ nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên nội dung quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu là đúng;

Không chấp nhận nội dung khiếu nại của bà Đặng Thị Mão đối với Quyết định số 5663/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Móng Cái về việc giải quyết khiếu nại của bà Đặng Thị Mão (lần đầu).

Điều 2. Khi nhận được quyết định này, nếu không đồng ý với việc giải quyết khiếu nại thì bà Đặng Thị Mão có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Chủ tịch UBND phường Móng Cái 2, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và bà Đặng Thị Mão căn cứ quyết định thi hành. / 

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (thực hiện);
- Thanh tra Chính phủ (b/c);
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh (b/c);
- CT, PCT (P3) UBND tỉnh (b/c);
- Báo và Phát thanh, Truyền hình QN (đăng tải);
- V0, V4, TD1;
- Lưu: VT, TD3.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**


Lê Văn Ánh