ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1753 /QĐ-UBND	*Quảng Ninh, ngày 21 tháng 5 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Kim Hoa (Nguyễn Thị Hoa), trú tại tổ 2 Minh Tân, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai
(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 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29/6/2024;

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 phân công công việc của Chủ tịch, các Phó Chủ tịch và các Ủy viên Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh;

Xét đơn khiếu nại ghi ngày 09/3/2026 của bà Nguyễn Thị Kim Hoa;

Theo báo cáo của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 6064/BC-SNN&MT ngày 15/5/2026 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Kim Hoa, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

Bà Nguyễn Thị Kim Hoa khiếu nại Quyết định số 828/QĐ-CT ngày 27/02/2026 của Chủ tịch UBND đặc khu Vân Đồn về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của bà Nguyễn Thị Kim Hoa; cụ thể nội dung khiếu nại:

Đề nghị thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3079/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của Chủ tịch UBND đặc khu Vân Đồn "*V/v thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri R068586, số vào sổ 934 do UBND huyện Vân Đồn cấp ngày 19/5/2003 mang tên bà Nguyễn Thị Hoa tại thôn 14, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh (nay là thôn 14 đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh)*".

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

Ngày 27/02/2026, Chủ tịch UBND đặc khu Vân Đồn ban hành Quyết định số 828/QĐ-CT về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của bà Nguyễn Thị Kim Hoa, trong đó không chấp nhận nội dung khiếu nại của bà.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại (lần đầu), bà Nguyễn Thị Kim Hoa có đơn khiếu nại lần hai gửi Chủ tịch UBND tỉnh để được xem xét, giải quyết theo quy định.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Về Kết luận số 09/KL-TTr ngày 26/5/2025 của Thanh tra tỉnh kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định:

Ngày 26/5/2025, Thanh tra tỉnh Quảng Ninh ban hành Kết luận số 09/KL-TTr về việc chấp hành chính sách, pháp luật trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn (1999 - 2005) đã đánh giá và kết luận các nội dung:

- Đối với dự án Khu đô thị mới Đông Bắc cảng Cái Rồng tại xã Hạ Long và thị trấn Cái Rồng, huyện Vân Đồn (nay là đặc khu Vân Đồn): 06 hồ sơ (trong đó có 03 hồ sơ thuộc phạm vi GPMB dự án) tại thời điểm kiểm tra hiện trạng không có công trình nhà ở và các công trình phục vụ sinh hoạt trên đất. Trong quá trình thanh tra, các cơ quan liên quan thuộc UBND huyện Vân Đồn, UBND xã Hạ Long không cung cấp được hồ sơ về cấp GCNQSD đất ở theo quy định đối với 06 thửa đất (*trong đó có thửa đất của bà Nguyễn Thị Kim Hoa*). Theo kết quả kiểm tra và báo cáo số 201/BC-UBND ngày 26/12/2024 của UBND xã Hạ Long: Tại thời điểm cấp GCNQSD đất ở lần đầu năm 2003 cho 06 trường hợp trên không có nhà ở và các công trình phục vụ sinh hoạt trên đất và các hộ gia đình nêu trên không phải người địa phương và không có hộ khẩu thường trú, tạm trú tại địa phương, hiện trạng hiện nay trên các thửa đất không có nhà ở (*trang 16 Kết luận 09/KL-TTr*).

- Có 48 hồ sơ, tại thời điểm kiểm tra hiện trường không có công trình xây dựng trên đất hoặc xây dựng dở dang không có người quản lý, sử dụng. Đối chiếu hồ sơ cấp GCNQSD đất ở thể hiện không có nhà ở và các công trình phục vụ sinh hoạt trên đất. Hội đồng đăng ký đất đai của các xã, UBND các xã xác nhận không ghi rõ nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất ổn định vào mục đích ở, hiện trạng sử dụng đất không đúng quy định tại mục IV.1, Chương II, Phần 1 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998, điểm b khoản 3 Mục I Chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính *Hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSD đất*, tiết c mục 4 Phần II Hướng dẫn số 213/HD/ĐC ngày 09/4/2001 của Sở Địa chính tỉnh Quảng Ninh *Hướng dẫn đăng ký, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSD đất theo Chỉ thị số 18/1999/CT-TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ*. Căn cứ hồ sơ hiện có của trường hợp trên thể hiện không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai 1993, khoản 2 Điều 3 Nghị định số

04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ *về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai*; trong nhóm 48 hồ sơ này bao gồm trường hợp cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa, tại thôn 14, đặc khu Vân Đồn theo GCNQSD đất số vào sổ 934 ngày 19/5/2003 của UBND huyện Vân Đồn.

Tại phần kiến nghị của Kết luận số 09/KL-TTr ngày 26/5/2025 của Thanh tra tỉnh đã yêu cầu: "*Đối với 48 hồ sơ, tại thời điểm kiểm tra hiện trường và hồ sơ cấp GCNQSD đất ở hiện có đều thể hiện không có nhà ở và các công trình phục vụ sinh hoạt trên đất; không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai 1993, khoản 2 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Điều 50 Luật Đất đai 2003: Yêu cầu phòng Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vân Đồn, UBND các xã, thị trấn thu hồi GCNQSD đất ở đã cấp theo quy định tại điểm d khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 152 Luật Đất đai 2024*".

2. Về hồ sơ liên quan đến việc cấp GCNQSD đất số vào sổ 934 do UBND huyện Vân Đồn cấp ngày 19/5/2003:

Hồ sơ liên quan đến việc cấp GCNQSD đất số vào sổ 934 do UBND huyện Vân Đồn cấp ngày 19/5/2003 mang tên bà Nguyễn Thị Hoa tại thôn 14, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn: Tại các cơ quan chuyên môn của huyện Vân Đồn (đặc khu Vân Đồn hiện nay) không có hồ sơ lưu trữ liên quan đến việc cấp GCNQSD đất số 934 ngày 19/5/2003 mang tên bà Nguyễn Thị Hoa.

Rà soát sổ cấp GCNQSD đất tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn (cũ) không có thông tin bà Nguyễn Thị Hoa được cấp GCNQSD đất theo số GCN nêu trên. Tại sổ cấp GCN xã Hạ Long xác định GCN số vào sổ 934 ngày 19/5/2003 ghi thông tin cấp cho ông Lê Văn Lân tại thôn 2, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, diện tích thửa đất được cấp GCNQSD đất là 650 m^2.

Tại Báo cáo số 201/BC-UBND ngày 26/12/2024 của UBND xã Hạ Long về việc rà soát, xác nhận một số nội dung liên quan đến nguồn gốc sử dụng đất của các hộ dân được cấp GCNQSD đất trên địa bàn xã giai đoạn 1999 - 2005, xác nhận nội dung: Tại thời điểm cấp GCNQSD đất ở lần đầu cho 06 trường hợp tại dự án Khu đô thị mới Đông Bắc cảng Cái Rồng (*trong đó có trường hợp bà Nguyễn Thị Hoa*) không có nhà ở và không sử dụng vào mục đích đất ở.

Bà Nguyễn Thị Hoa không có hộ khẩu thường trú tại huyện Vân Đồn tại thời điểm cấp GCNQSD đất lần đầu. Từ sau thời điểm được cấp GCNQSD đất năm 2003 đến thời điểm thực hiện công tác thanh tra, thửa đất của bà Nguyễn Thị Kim Hoa đều thể hiện không có nhà ở và các công trình phục vụ sinh hoạt trên đất. Đến năm 2018, bà Nguyễn Thị Kim Hoa mới đăng ký tạm trú tại thôn 14, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn (*theo thông tin Phiếu báo thay đổi hộ khẩu, nhân khẩu ngày 20/12/2018 và Sổ Tạm trú của bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/12/2018*).

Đối chiếu bản đồ địa chính xã Hạ Long đo vẽ năm 2011, phê duyệt năm 2012: Thửa đất theo GCNQSD đất của bà Nguyễn Thị Hoa tương ứng với một phần thửa đất 115, tờ bản đồ số 73, thông tin trên bản đồ địa chính: Hiện trạng là ao, loại đất TSL (thủy sản lợ), tổng diện tích khoảng 2.858 m^2, quy chủ đất UBND xã quản lý.

Hiện trạng thửa đất hiện nay có công trình nhà xưởng phục vụ chế biến hàu của bà Nguyễn Thị Kim Hoa. Tại thực địa khu vực đất không có bờ bao ranh giới rõ ràng. Tại Báo cáo số 243/BC-UBND ngày 25/4/2025 của UBND xã Hạ Long có xác nhận: *"Thửa đất 115, tờ bản đồ số 73 tại thời điểm cấp giấy năm 2003 là đất bãi triều và không có nhà ở hay công trình nào trên đất, đến khoảng năm 2019 bà Nguyễn Thị Hoa có xây dựng nhà xưởng tại vị trí phía Đông thửa đất"*.

3. Về hồ sơ, giấy tờ do bà Nguyễn Thị Kim Hoa cung cấp:

- Giấy biên nhận ngày 06/7/2003 có nội dung ghi thông tin người biên nhận "Nguyễn Thị Hiền" nhận tiền (550.000.000 đồng) và bà Nguyễn Thị Kim Hoa nhận sổ đất tại thôn 14, Hạ Long số sổ R068586, sổ vào số 934 ngày 19/5/2003; ngày 11/11/2019, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vân Đồn đính chính tên Nguyễn Thị Hoa thành Nguyễn Thị Kim Hoa (hồ sơ đăng ký số 1920300404198) đối với GCNQSD đất số seri R068586, số vào số 934 do UBND huyện Vân Đồn cấp ngày 19/05/2003: Giấy tờ trên không phải một trong các loại giấy tờ về đất đai theo các quy định của Luật đất đai, không có thông tin minh chứng về nguồn gốc sử dụng đất vào mục đích đất ở để làm cơ sở cấp GCNQSD đất ở theo hình thức công nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Nguyễn Thị Hoa.

- Hợp đồng mua bán điện, nước sinh hoạt tháng 12/2019; Phiếu báo thay đổi hộ khẩu, nhân khẩu ngày 20/12/2018, Sổ Tạm trú của bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/12/2018, Biên lai thu thuế phi nông nghiệp năm 2012, biên lai thu thuế nhà đất năm 2013...: Các giấy tờ trên đều được tạo lập sau thời điểm cấp GCNQSD đất lần đầu (năm 2003), do vậy không có cơ sở chứng minh về nguồn gốc sử dụng đất vào mục đích đất ở, để làm điều kiện cấp GCNQSD đất ở theo hình thức công nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Nguyễn Thị Hoa.

- Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông, bà Vũ Ngọc San - Nguyễn Thị Kim Hoa cho ông Vũ Ngọc Hiếu được Văn phòng công chứng Ngô Quang Lợi công chứng ngày 22/7/2020, số công chứng 863, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD (bản phô tô): Việc chuyển quyền sử dụng đất chưa được đăng ký vào sổ địa chính tại cơ quan đăng ký đất đai, do vậy chưa có hiệu lực chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

IV. Kết quả đối thoại:

Ngày 08/5/2026, Lãnh đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì buổi đối thoại trong quá trình giải quyết khiếu nại lần hai, kết quả đối thoại như sau:

1. Ý kiến của người khiếu nại là bà Nguyễn Thị Kim Hoa cùng bà Nguyễn Thị Kim Thanh, người trợ giúp pháp lý cho người khiếu nại: Không đồng ý với kết quả xác minh, kết luận, kiến nghị của Đoàn xác minh Sở Nông nghiệp và Môi trường, bà Hoa tiếp tục yêu cầu hủy bỏ Quyết định số 828/QĐ-CT ngày 27/02/2026 của Chủ tịch UBND đặc khu Vân Đồn về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của bà Nguyễn Thị Kim Hoa, Quyết định số 3079/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của Chủ tịch UBND đặc khu Vân Đồn "*V/v thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri R068586, số vào sổ 934 do UBND huyện Vân Đồn cấp ngày 19/5/2003 mang tên bà Nguyễn Thị Hoa*".

2. Ý kiến của người bị khiếu nại: Đại diện UBND đặc khu Vân Đồn đồng ý với kết quả xác minh nội dung khiếu nại của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

3. Ý kiến của đại diện Thanh tra tỉnh: Tại thời điểm thanh tra, căn cứ vào hồ sơ địa chính được lưu trữ do UBND huyện Vân Đồn cung cấp. Tại thời điểm cấp GCNQSD đất năm 2003 không có nhà trên đất, căn cứ các quy định pháp luật liên quan Đoàn Thanh tra kết luận trường hợp bà Nguyễn Thị Kim Hoa không đủ điều kiện để cấp giấy về đất ở.

4. Những nội dung đã thống nhất tại buổi đối thoại:

- Tại thời điểm cấp GCNQSD đất năm 2003, hộ bà Nguyễn Thị Kim Hoa không có nhà ở và các công trình phục vụ ở trên đất.

- Không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

- GCNQSD đất số vào sổ 934 do UBND huyện Vân Đồn (nay là đặc khu Vân Đồn) cấp ngày 19/5/2003 mang tên bà Nguyễn Thị Hoa, tại thôn 14, xã Hạ Long được cấp theo hình thức công nhận quyền sử dụng đất.

V. Kết luận:

Căn cứ quy định của pháp luật tại thời điểm UBND huyện Vân Đồn cấp GCNQSD đất số 934 ngày 19/5/2003 cho bà Nguyễn Thị Hoa (Nguyễn Thị Kim Hoa); căn cứ kết quả xác minh nêu trên; căn cứ Kết luận số 09/KL-TTr ngày 26/5/2025 của Thanh tra tỉnh và nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim Hoa (*tại thời điểm cấp GCNQSD đất năm 2003, thửa đất của bà Nguyễn Thị Kim Hoa không có nhà ở và các công trình phục vụ ở trên đất*) thì thửa đất của bà Nguyễn Thị Kim Hoa không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai 1993; khoản 2 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai;

Việc Chủ tịch UBND đặc khu Vân Đồn ban hành Quyết định số 3079/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 "*V/v thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri R068586, số vào sổ 934 do UBND huyện Vân Đồn cấp ngày 19/5/2003 mang tên bà Nguyễn Thị Hoa*" là đúng quy định tại điểm d khoản 2, điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024. Do đó, nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Kim Hoa là khiếu nại sai.

Từ những 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 Nguyễn Thị Kim Hoa đối với Quyết định số 828/QĐ-CT ngày 27/02/2026 của Chủ tịch UBND đặc khu Vân Đồn về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của bà Nguyễn Thị Kim Hoa.

Điều 2. Khi nhận được quyết định này, nếu không đồng ý với việc giải quyết khiếu nại thì bà Nguyễn Thị Kim Hoa 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, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND đặc khu Vân Đồn, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và bà Nguyễn Thị Kim Hoa căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thanh tra Chính phủ;
- CT, PCT (P3) UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Báo và phát thanh, truyền hình QN;
- V0, V4, TD1;
- Lưu: VT, TD3.

Ký bởi: Phạm Anh Khôi

Ký bởi: Vũ Văn Chiến

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Lê Văn Ánh