

Số: **2763** /QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 26 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Vũ Ngọc Ninh,
Địa chỉ: Xóm Nam Hương, xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên (lần hai)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiếp công dân, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14/7/1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02/12/1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29/6/2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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;

Căn cứ Nghị định số 155/2026/NĐ-CP ngày 15/5/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 2049/QĐ-UBND ngày 27/6/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao nhiệm vụ xác minh nội dung khiếu nại;

Xét đơn khiếu nại ngày 19/6/2026 của ông Vũ Ngọc Ninh, địa chỉ: xóm Nam Hương 3, xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm Nam Hương, xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên);

Theo Báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 3442/BC-TTR ngày 23/7/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Vũ Ngọc Ninh; Văn bản số 3637/TTR-TH ngày 04/8/2026 về việc bổ sung, hoàn thiện Báo cáo kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Vũ Ngọc Ninh và Văn bản số 3977/TTR-TH ngày 20/8/2026 về việc báo cáo kết quả đối thoại kèm theo dự thảo quyết định giải quyết khiếu nại của ông Vũ Ngọc Ninh, với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Vũ Ngọc Ninh khiếu nại Quyết định số 704/QĐ-UBND ngày 22/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Kha Sơn về việc giải quyết khiếu nại của ông Vũ Ngọc Ninh, thường trú tại xóm Nam Hương 3, xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên (lần đầu) và yêu cầu:

(1) Cấp trả lại 545,0m² đất thổ cư mà UBND huyện Phú Bình, tỉnh Bắc Thái đã cấp cho ông Vũ Ngọc Ninh tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00178/QSDĐ ngày 02/11/1993.

(2) Hoàn trả lại số tiền mà gia đình ông Vũ Ngọc Ninh đã nộp vào ngân sách nhà nước (cùng với lãi suất phát sinh) để chuyển mục đích 180m² đất từ đất vườn sang đất thổ cư năm 2019.

Ngoài các nội dung khiếu nại nêu trên, trong quá trình giải quyết khiếu nại, ông Vũ Ngọc Ninh còn yêu cầu người giải quyết khiếu nại trung cầu giám định chữ viết trên Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ghi ngày 30/4/2003 vì cho rằng ông Vũ Ngọc Ninh chỉ được ký tên, còn chữ viết trong đơn không phải chữ viết của ông Vũ Ngọc Ninh, cán bộ địa chính tự ý viết không để thay đổi mục đích sử dụng đất của ông Vũ Ngọc Ninh từ đất thổ cư sang đất vườn.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI CỦA NGƯỜI GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU

UBND xã Kha Sơn nhận được đơn ghi ngày 04/02/2026 của ông Vũ Ngọc Ninh, địa chỉ: Xóm Nam Hương 3, xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên, đề nghị các nội dung: (1) Cấp trả lại 545,0m² đất thổ cư theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Phú Bình, tỉnh Bắc Thái đã cấp cho ông Vũ Ngọc Ninh, ngày 02/11/1993; (2) Được chuyển mục đích sử dụng tại thửa đất số 193, tờ bản đồ số 163 từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở; (3) Xem xét hỗ trợ số tiền mà gia đình ông Vũ Ngọc Ninh đã nộp vào ngân sách nhà nước để chuyển 180m² đất thổ cư; (4) Tạo mọi điều kiện thuận lợi cho gia đình ông Vũ Ngọc Ninh đo, trích lục bản đồ thửa đất để làm thủ tục tặng cho 2 con.

Ngày 27/3/2026, UBND xã Kha Sơn đã ban hành Công văn số 460/UBND-KT về việc trả lời đơn đề nghị của công dân, theo đó: (1) Việc ông Vũ Ngọc Ninh đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 là không có cơ sở thực hiện; (2) Đối với nội dung đề nghị được chuyển mục đích sử dụng đất, đề nghị ông Vũ Ngọc Ninh đến Trung tâm phục vụ hành chính công xã Kha Sơn để được hướng dẫn thủ tục theo quy định; (3) Nội dung đề nghị hỗ trợ tiền đã nộp vào ngân sách để chuyển mục đích sử dụng đất là không có cơ sở thực hiện; (4) Về việc làm thủ tục đo, trích lục bản đồ để tặng cho quyền sử dụng đất, đề nghị ông Vũ Ngọc Ninh đến Trung tâm phục vụ hành chính công xã Kha Sơn để được hướng dẫn thủ tục theo quy định và liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực V để thực hiện thủ tục đo, tách thửa theo quy định.

Không đồng ý với nội dung trả lời tại điểm (1) và điểm (3) của Công văn số 460/UBND-KT ngày 27/3/2026, ngày 12/4/2026, ông Vũ Ngọc Ninh gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND xã Kha Sơn, yêu cầu: (1) Cấp trả lại 545,0 m² đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Phú Bình, tỉnh Bắc Thái cấp ngày 02/11/1993; (2) Xem xét hoàn trả, hỗ trợ số tiền gia đình ông đã nộp khi chuyển mục đích sử dụng 180,0 m² đất và khoản lãi phát sinh.

Ngày 23/4/2026, Chủ tịch UBND xã Kha Sơn ban hành Thông báo số 122/TB-UBND về việc thụ lý giải quyết khiếu nại lần đầu; ngày 04/5/2026, ban hành Quyết định số 584/QĐ-UBND về việc xác minh nội dung khiếu nại. Sau khi xác minh và tổ chức đối thoại ngày 20/5/2026, ngày 22/5/2026, Chủ tịch UBND xã Kha Sơn ban hành Quyết định số 704/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Vũ Ngọc Ninh, thường trú tại xóm Nam Hương 3, xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên (lần đầu), theo đó giữ nguyên nội dung Công văn số 460/UBND-KT ngày 27/3/2026 về việc trả lời đơn của ông Vũ Ngọc Ninh.

Không đồng ý với Quyết định số 704/QĐ-UBND ngày 22/5/2026, ông Vũ Ngọc Ninh tiếp tục khiếu nại lần hai đến Chủ tịch UBND tỉnh Thái Nguyên.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất

Căn cứ hồ sơ, tài liệu do ông Vũ Ngọc Ninh cung cấp; hồ sơ quản lý đất đai do UBND xã Kha Sơn, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực V và các cơ quan, đơn vị có liên quan cung cấp, kết quả xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định như sau:

Năm 1993, ông Vũ Ngọc Ninh (Vũ Đình Ninh¹) nhận chuyển quyền 05 thửa đất ghi loại đất là lúa màu, chuyên màu tại Đội 2 và Đội 3 xã Thanh Ninh, gồm các thửa đất số: 601, 602, 604, 605 và một phần của thửa đất số 607 tờ bản đồ số 4, Bản đồ 299, tổng diện tích là 655m² với tổng số tiền là 2.940.000 đồng. Việc nhận chuyển quyền sử dụng đất có giấy nộp tiền và Biên bản chuyển quyền sử dụng đất lâu dài ngày 14/6/1993, ngày 23/7/1993 có xác nhận của UBND xã Thanh Ninh. Giấy nộp tiền và Biên bản chuyển quyền sử dụng đất nêu trên thể hiện loại đất nhận chuyển quyền là đất lúa màu, chuyên màu. Trên Bản đồ giải thửa 299 được đo đạc từ năm 1984-1985, các thửa đất nêu trên có ký hiệu loại đất là “LM”.

Ông Vũ Ngọc Ninh đã được UBND huyện Phú Bình, tỉnh Bắc Thái cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/11/1993, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00178/QSDĐ, trong đó có 02 thửa đất số 601, 602 tờ bản đồ số 4, bản đồ 299 với tổng diện tích 545m², mục đích sử dụng là “T”, thời hạn sử dụng lâu dài.

¹ Công an xã Kha Sơn xác nhận ông Vũ Đình Ninh và ông Vũ Ngọc Ninh, cùng sinh năm 1958, là một người tại Đơn xác nhận nhân thân ngày 06/4/2026.

Năm 1992-1993, tỉnh Bắc Thái tiến hành đo đạc bản đồ địa chính (Bản đồ F48, thay thế Bản đồ 299). Thửa đất số 601, 602 được gộp thành thửa đất số 1639, tờ bản đồ số 2, diện tích 620m².

Năm 1995, ông Vũ Ngọc Ninh đã xây tường rào kiên cố bao quanh toàn bộ 02 thửa đất số 601, 602. Năm 2001, ông Vũ Ngọc Ninh xây nhà cấp IV và các công trình phụ để cho con. Theo kết quả kiểm tra hiện trạng ngày 15/7/2026, trên đất còn có nhà xây cấp IV, công trình phụ, giếng khoan nước, đường điện và có trồng rau màu, cây ăn quả: Ổi, chuối, mít...

Trên cơ sở hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất lập năm 2003, ông Vũ Ngọc Ninh được UBND huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E774778, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01692 QSDĐ ngày 25/6/2004, trong đó có thửa số 1639, tờ bản đồ số 2, diện tích 585m², mục đích sử dụng: Vườn.

Năm 2019, ông Vũ Ngọc Ninh làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 180m² đất vườn tại thửa đất số 1639, tờ bản đồ số 2 sang mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn. Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, thửa đất số 1639 được tách thành 02 thửa và UBND huyện Phú Bình cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Ngọc Ninh, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 436956, số vào sổ CH 04356 ngày 30/9/2019 đối với thửa đất số 2612, tờ bản đồ số 2, diện tích 180,0 m², mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 436955, số vào sổ CH 04355 ngày 30/9/2019 đối với thửa đất số 2613, tờ bản đồ số 2, diện tích 405,0 m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm.

Năm 2025, ông Vũ Ngọc Ninh thực hiện cấp đổi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo Bản đồ địa chính xã Kha Sơn được đo đạc năm 2019. Ngày 14/9/2025, ông Vũ Ngọc Ninh và vợ là bà Đào Thị Mai được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA04002604 đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 163, diện tích 506,8 m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA04002603 đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 163, diện tích 180,0 m², mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn.

2. Kết quả xác minh đối với yêu cầu cấp trả lại 545,0m² đất thổ cư mà UBND huyện Phú Bình, tỉnh Bắc Thái đã cấp cho ông Vũ Ngọc Ninh tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00178 ngày 02/11/1993

2.1. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993

Tại thời điểm năm 1993, ký hiệu loại đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được áp dụng theo quy định của Quyết định số 56-ĐKTK ngày 05/11/1981 của Tổng cục Quản lý ruộng đất quy định về thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất. Theo đó, “Loại ruộng đất” ghi theo xác định của Hội đồng Đăng ký

ruộng đất và ký hiệu của biểu Tổng hợp thống kê toàn bộ ruộng đất, loại đất có ký hiệu “T” được xác định là “Đất khu vực thổ cư”- là đất xây dựng trong các khu dân cư thành thị và nông thôn, trừ thổ canh, ao hồ, đường đi lại trong thôn xóm đã đo đạc tách ra; bao gồm: đất ở và đất xây dựng các công trình phục vụ lợi ích toàn dân trong các lĩnh vực văn hóa, y tế giáo dục, thể dục thể thao, nghỉ mát, du lịch; các trụ sở cơ quan, đoàn thể, tôn giáo, những kho tàng, cơ sở nông lâm nghiệp như chuồng trại chăn nuôi, trạm sửa chữa....”

Theo kết quả xác minh từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực V và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên, hiện nay không còn lưu trữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã Thanh Ninh giai đoạn năm 1993. Tuy nhiên, căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu, thông tin liên quan của vụ việc, cho thấy:

- Về nguồn gốc thửa đất số 601 và 602: Năm 1993, ông Vũ Ngọc Ninh nhận chuyển quyền sử dụng 05 thửa đất tại Đội 2 và Đội 3, xã Thanh Ninh, gồm các thửa đất số 601, 602, 604, 605 và một phần thửa đất số 607, tờ bản đồ số 4, Bản đồ giải thửa 299, tổng diện tích 655,0 m². Việc nhận chuyển quyền được thể hiện tại các giấy nộp tiền và Biên bản chuyển quyền sử dụng đất lâu dài ngày 14/6/1993, ngày 23/7/1993 có xác nhận của UBND xã Thanh Ninh; các giấy tờ này ghi loại đất nhận chuyển quyền là đất “lúa màu”, “chuyên màu”.

- Về hồ sơ địa chính: Trên Bản đồ giải thửa 299 (đo đạc từ năm 1984-1985), các thửa đất số 601, 602 có ký hiệu loại đất là “LM”.

- Về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận: Theo trình bày của ông Vũ Ngọc Ninh, ông mua 05 thửa đất nêu trên để làm đất ở. Sau khi mua ông vẫn sử dụng để trồng màu, đến năm 1995 thì xây tường bao kiên cố xung quanh, đến năm 2001 ông Vũ Ngọc Ninh mới xây 01 nhà cấp IV và công trình phụ để cho con sử dụng. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993, ông Vũ Ngọc Ninh đang có nhà ở tại thửa đất số 599, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ giải thửa 299), diện tích: 670m².

Điều 54 Luật Đất đai năm 1993 quy định: “Căn cứ vào quỹ đất đai của địa phương, UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định mức đất mà mỗi hộ gia đình ở nông thôn được sử dụng để ở theo quy định của Chính phủ đối với từng vùng nhưng không quá 400m²; đối với những nơi có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ hoặc có điều kiện tự nhiên đặc biệt, thì mức đất ở có thể cao hơn, nhưng tối đa không vượt quá hai lần mức quy định đối với vùng đó.”

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00178/QSDĐ ngày 02/11/1993 cấp cho ông Vũ Ngọc Ninh, ngoài các thửa đất số 601, 602 có tổng diện tích 545,0 m² được ghi ký hiệu “T”, còn có thửa đất số 599, tờ bản đồ số 4, diện tích 670,0 m² cũng được ghi ký hiệu “T”; tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, trên thửa đất số 599 đã có nhà ở của ông Vũ Ngọc Ninh. Như vậy, tổng diện tích được ghi ký hiệu “T” trên Giấy chứng nhận là 1.215,0 m², vượt mức đất ở tối đa quy định tại Điều 54 Luật Đất đai năm 1993.

Đối chiếu quy định nêu trên với nguồn gốc đất, loại đất ghi trên Bản đồ giải thửa 299 và hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, đủ cơ sở để xác định: Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 601, 602 có nguồn gốc và hiện trạng sử dụng là đất trồng màu, không phải là đất ở; trong khi đó, ông Vũ Ngọc Ninh đã có nhà ở tại thửa đất số 599, tờ bản đồ số 4, diện tích 670,0 m², cũng được ghi ký hiệu “T”. Vì vậy, việc ghi ký hiệu “T” đối với 545,0 m² thuộc các thửa đất số 601, 602, tờ bản đồ số 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00178/QSDĐ ngày 02/11/1993 là không phù hợp với nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất, loại đất ghi trên hồ sơ địa chính và quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

Tuy nhiên UBND huyện Phú Bình không phát hiện ra sai sót này để thực hiện thu hồi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004

Năm 1992-1993, tỉnh Bắc Thái tiến hành đo đạc bản đồ địa chính (Bản đồ F48, thay thế Bản đồ 299). Thửa đất số 601, 602 được gộp thành thửa đất số 1639, tờ bản đồ số 2, diện tích 620 m².

Năm 2003, huyện Phú Bình thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1992-1993 (Bản đồ F48).

Ngày 30/4/2003, ông Vũ Ngọc Ninh lập Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất theo Mẫu số 06a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đơn thể hiện tổng diện tích đăng ký là 4.501,0 m², gồm nhiều thửa đất và đề nghị được cấp chung một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất đăng ký; trong đó thửa đất số 1639, tờ bản đồ số 2, diện tích 585,0 m² được ghi loại đất là đất nông nghiệp, mục đích sử dụng là “V”.

Đơn có chữ ký của ông Vũ Ngọc Ninh, được UBND xã Thanh Ninh xác nhận và cơ quan địa chính cấp có thẩm quyền có ý kiến đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25/6/2004, UBND huyện Phú Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E774778, số vào sổ 01692 QSDĐ cho ông Vũ Ngọc Ninh, trong đó thửa đất số 1639, tờ bản đồ số 2 có diện tích 585,0 m², mục đích sử dụng là đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài.

Ông Vũ Ngọc Ninh cho rằng UBND huyện Phú Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không đúng vì tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất thửa đất số 601, 602 (nay là thửa đất số 1639) từ đất thổ cư (T) thành đất vườn, trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1993 đã ghi là đất thổ cư (T), Sổ Đăng ký ruộng đất của xã Thanh Ninh cũng ghi nhận 02 thửa đất số 601, 602 là đất thổ cư (T), đến nay chưa có giấy tờ nào chứng minh là thay đổi mục đích sử dụng đất.

Qua xác minh thấy rằng: Tại thời điểm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, việc xác định diện tích đất mỗi hộ gia đình được sử dụng để ở phải bảo đảm phù hợp với quy định tại Điều 54 Luật Đất đai 1993 đã viện dẫn ở phần 2.1 Quyết định này.

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lưu tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/4/2003 của hộ ông Vũ Ngọc Ninh. Trong số các thửa đất đăng ký có thửa đất số 1639, tờ bản đồ số 2, diện tích 585,0 m², được ghi loại đất là nông nghiệp, mục đích sử dụng là “V”. Thửa đất số 1639 có nguồn gốc từ các thửa đất số 601, 602, tờ bản đồ số 4, Bản đồ giải thửa 299, tổng diện tích 545,0 m².

Việc ghi mục đích sử dụng thửa đất số 1639 là đất vườn trong hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất năm 2003 phù hợp với nguồn gốc đất nhận chuyển quyền là đất lúa màu, chuyên màu; loại đất “LM” ghi trên Bản đồ giải thửa 299, phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 1993. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất có chữ ký của ông Vũ Ngọc Ninh, được UBND xã Thanh Ninh xác nhận và cơ quan địa chính cấp có thẩm quyền có ý kiến đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E774778 ngày 25/6/2004, ông Vũ Ngọc Ninh đã quản lý, sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Giấy chứng nhận đã được cấp. Qua kiểm tra hồ sơ, chưa có tài liệu thể hiện ông Vũ Ngọc Ninh khiếu nại việc xác định mục đích sử dụng thửa đất số 1639 là đất vườn tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận.

Như vậy, việc hiện nay ông Vũ Ngọc Ninh cho rằng UBND huyện Phú Bình tự ý chuyển mục đích sử dụng đất của ông từ đất thổ cư sang đất vườn là không có cơ sở. Do đó, việc ông Vũ Ngọc Ninh khiếu nại, yêu cầu cấp trả lại 545,0m² đất thổ cư mà UBND huyện Phú Bình, tỉnh Bắc Thái đã cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00178 ngày 02/11/1993 không có cơ sở xem xét, giải quyết.

3. Đối với yêu cầu xem xét hoàn trả lại số tiền mà gia đình ông Vũ Ngọc Ninh đã nộp vào ngân sách nhà nước (cùng với lãi suất phát sinh) để chuyển mục đích 180m² đất từ đất vườn sang đất thổ cư năm 2019

Năm 2019, ông Vũ Ngọc Ninh thực hiện chuyển mục đích sử dụng 180m² đất vườn tại thửa đất số 1639, tờ bản đồ số 2 sang mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, UBND huyện Phú Bình đã ban hành Quyết định số 4713/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Thực hiện Quyết định số 4713/QĐ-UBND, ngày 20/9/2019, ông Vũ Ngọc Ninh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, gồm 465.750 đồng lệ phí trước bạ và 82.890.000 đồng tiền sử dụng đất.

Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, thửa đất số 1639 được tách thành 02 thửa. Ngày 30/9/2019, UBND huyện Phú Bình đã cấp cho ông Vũ Ngọc Ninh 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 436956, số vào sổ CH 04356 cho ông Vũ Ngọc Ninh, đối với thửa đất số 2612, tờ bản đồ địa chính số 2, diện tích 180,0m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 436955, số vào sổ CH 04355, đối với thửa đất số 2613, tờ bản đồ địa chính số 2, diện tích 405,0m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

Qua xem xét hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất cho thấy: Việc UBND huyện Phú Bình cho phép chuyển mục đích sử dụng 180,0 m² đất vườn sang đất ở tại nông thôn; xác định, thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Ngọc Ninh được thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành tại thời điểm thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất².

Căn cứ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, hồ sơ đất đai, đối chiếu quy định của pháp luật thì việc ông Vũ Ngọc Ninh khiếu nại, đề nghị hoàn trả, hỗ trợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất đã nộp năm 2019 khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng 180m² đất từ đất vườn sang đất thổ cư là không có cơ sở để giải quyết.

4. Việc xem xét đề nghị trưng cầu giám định chữ viết trên Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/4/2003 của ông Vũ Ngọc Ninh

Trong quá trình giải quyết khiếu nại lần hai, ông Vũ Ngọc Ninh đề nghị giám định chữ viết trên Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ghi ngày 30/4/2003 vì cho rằng ông Vũ Ngọc Ninh chỉ được ký tên, còn chữ viết trong đơn không phải chữ viết của ông Vũ Ngọc Ninh, cán bộ địa chính tự ý viết không để thay đổi mục đích sử dụng đất của ông Vũ Ngọc Ninh từ đất thổ cư sang đất vườn.

Qua kiểm tra, tài liệu hiện còn lưu trữ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 là Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/4/2003. Đơn được lập theo Mẫu số 06a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính; có chữ ký của ông Vũ Ngọc Ninh (ký ngày 30/4/2003), được UBND xã Thanh Ninh xác nhận và

² 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; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt Bảng giá đất năm 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 06/3/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch của huyện Phú Bình; Quyết định số 4131/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện Phú Bình.

cơ quan địa chính cấp có thẩm quyền có ý kiến đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Vũ Ngọc Ninh thừa nhận chữ ký trong Đơn là chữ ký của mình.

Trong Đơn, thửa đất số 1639, tờ bản đồ số 2, diện tích 585,0 m² được ghi loại đất là nông nghiệp, mục đích sử dụng là “V”. Thửa đất số 1639, tờ bản đồ số 2 có nguồn gốc từ các thửa đất số 601, 602, tờ bản đồ số 4, Bản đồ giải thửa 299. Các giấy tờ nhận chuyển quyền sử dụng đất năm 1993 ghi loại đất là đất lúa màu, chuyên màu; Bản đồ giải thửa 299 ghi các thửa đất số 601, 602 có ký hiệu loại đất là “LM”. Như vậy, nội dung ghi mục đích sử dụng của thửa đất số 1639 là “V” trong Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/4/2003 phù hợp với nguồn gốc đất và loại đất ghi trên hồ sơ địa chính, phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 1993.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E774778 ngày 25/6/2004, ông Vũ Ngọc Ninh đã quản lý, sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; qua kiểm tra hồ sơ, không có tài liệu thể hiện ông Vũ Ngọc Ninh khiếu nại việc xác định mục đích sử dụng thửa đất số 1639 là đất vườn tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận.

Kết quả xác minh đã xác định UBND huyện Phú Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E774778, số vào sổ 01692 QSDĐ ngày 25/6/2004 đối với thửa đất số 1639 là đúng quy định.

Việc giám định chữ viết không làm thay đổi kết quả xác minh về nguồn gốc, loại đất và tính đúng đắn của việc xác định mục đích sử dụng thửa đất số 1639 là đất vườn khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004.

Do đó, không cần thiết trưng cầu giám định chữ viết theo đề nghị của ông Vũ Ngọc Ninh trong quá trình giải quyết khiếu nại.

IV. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Ngày 19/8/2026, Chánh Thanh tra tỉnh đã chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Tiếp công dân tỉnh, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, UBND xã Kha Sơn tổ chức đối thoại với ông Vũ Ngọc Ninh. Kết quả như sau:

- Các cơ quan, đơn vị tham dự đối thoại thống nhất:
 - + Nhất trí với kết quả xác minh nội dung khiếu nại của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 3442/BC-TTR ngày 23/7/2026 và Văn bản số 3637/TTR-TH ngày 04/8/2026.
 - + Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Vũ Ngọc Ninh, địa chỉ: Xóm Nam Hương, xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên.
 - + Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 704/QĐ-UBND ngày 22/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Kha Sơn về việc giải quyết khiếu nại lần đầu.
- Ông Vũ Ngọc Ninh không nhất trí với toàn bộ kết quả xác minh nội dung khiếu nại của Thanh tra tỉnh, đề nghị công nhận các nội dung khiếu nại và yêu cầu trưng cầu giám định chữ viết của ông Vũ Ngọc Ninh. Ông Vũ Ngọc Ninh không đồng ý ký biên bản đối thoại mà viết tay ý kiến đề nghị lưu cùng biên bản đối thoại.

Buổi đối thoại với ông Vũ Ngọc Ninh đã được tổ chức công khai dân chủ, bảo đảm tính khách quan trong giải quyết khiếu nại lần hai, đúng quy định của

Luật Khiếu nại năm 2011 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiếp công dân, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo năm 2025); 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 155/2026/NĐ-CP ngày 15/5/2026 của Chính phủ).

Mặc dù ông Vũ Ngọc Ninh không ký Biên bản đối thoại, nhưng Biên bản đã được các cơ quan, đơn vị tham dự đối thoại thống nhất và ký xác nhận; ý kiến viết tay của ông Ninh được lưu cùng Biên bản trong hồ sơ giải quyết khiếu nại. Việc ông Ninh không ký Biên bản không làm thay đổi kết quả đối thoại và kết quả xác minh nội dung khiếu nại.

V. KẾT LUẬN

Căn cứ kết quả xác minh, kết quả đối thoại; Căn cứ quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Luật Khiếu nại năm 2011 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiếp công dân, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo năm 2025); 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, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 155/2026/NĐ-CP ngày 15/5/2026 của Chính phủ, xác định Quyết định số 704/QĐ-UBND ngày 22/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Kha Sơn về việc giải quyết khiếu nại của ông Vũ Ngọc Ninh, thường trú tại xóm Nam Hương 3, xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên (lần đầu) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Các nội dung thuộc phạm vi giải quyết khiếu nại lần hai của ông Vũ Ngọc Ninh, gồm: (1) Cấp trả lại 545,0m² đất thổ cư mà UBND huyện Phú Bình, tỉnh Bắc Thái đã cấp cho ông Vũ Ngọc Ninh tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00178/QSDĐ ngày 02/11/1993; (2) Hoàn trả lại số tiền mà gia đình ông Vũ Ngọc Ninh đã nộp vào ngân sách nhà nước (cùng với lãi suất phát sinh) để chuyển mục đích 180m² đất từ đất vườn sang đất thổ cư năm 2019, là sai toàn bộ.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 704/QĐ-UBND ngày 22/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Kha Sơn về việc giải quyết khiếu nại của ông Vũ Ngọc Ninh, thường trú tại xóm Nam Hương 3, xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên (lần đầu) là đúng.

Điều 2. Trong thời hạn luật định, nếu ông Vũ Ngọc Ninh không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Thái Nguyên thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Giao Chủ tịch UBND xã Kha Sơn tổ chức giao Quyết định này cho ông Vũ Ngọc Ninh theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Kha Sơn; các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan và ông Vũ Ngọc Ninh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Tuo*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh (đăng tin ít nhất 15 ngày liên tục);
- Lưu: VT, CNN&XD.

MinhHồng/QĐ/25.8.2026



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Loan