

Bản án số: 04/2026/HC-ST

Ngày 29 - 7 - 2026

“V/v: Khiếu kiện hành vi hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - QUẢNG NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Dương Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân: bà Đinh Thanh Hoàn và bà Nguyễn Thị Hảo

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: ông Lê Hồng Sơn - Thư ký Tòa án;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Quảng Ninh tham gia phiên tòa: ông Đặng Đức Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2026, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 06 /2025/TLST-HC ngày 01/12/2025, thông báo số 01/2026/TBHC-TA ngày 05/3/2026, thông báo số 02/2026/TBHC-TA ngày 06/7/2026 về việc “*Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2026/QĐXX-ST, ngày 12/5/2026, Thông báo về thay đổi thời gian xét xử số 01/2026/TB-HC ngày 05/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2026/HPT-HC, ngày 10/7/2026 giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** anh **Vũ Văn N**, sinh năm: 1994; nơi thường trú: **khu phố H** (nay thuộc **khu phố H**), phường M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

1. ông **Nguyễn Thành H**, sinh năm: 1984; nơi thường trú: **khu phố H** (nay thuộc **khu phố H**), phường M, tỉnh Quảng Ninh. (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1881/2025/CCGD ngày 01/8/2025 tại **Văn phòng C**). Có mặt.

2. ông **Phạm Trung K**, sinh năm: 1986; nơi thường trú: **T, L, Thành phố Hải Phòng**. (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2203 /2026/CCGD ngày 17/7/2026 tại **Văn phòng C**). Có mặt.

- **Người bị kiện:** Chủ tịch **Ủy ban nhân dân phường M 3, tỉnh Quảng Ninh**; Địa chỉ: **số E Đ, khu phố H** (nay thuộc **khu phố H**), phường M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: ông **Hoàng Hải S** - Phó Chủ tịch **UBND phường M**, tỉnh Quảng Ninh. (theo Quyết định số 1521/QĐ-

UBND ngày 12/12/2025 của Chủ tịch UBND phường M, tỉnh Quảng Ninh).
Vắng mặt có lý do.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: ông Bùi Huy T - chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị - UBND phường M, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh Quảng Ninh; Địa chỉ: số E Đ, khu H (nay thuộc khu phố H) phường M, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Đỗ Thị Hồng N1 - Chủ tịch UBND phường M 3, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Hải S - Phó Chủ tịch UBND phường M, tỉnh Quảng Ninh. (theo Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của Chủ tịch UBND phường M, tỉnh Quảng Ninh). Vắng mặt có lý do.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Bùi Huy T - chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị - UBND phường M, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[I]. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai của người khởi kiện bản tự khai của người khởi kiện, bản tự khai, nội dung trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa thể hiện:

Ngày 01/8/2025 người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn N là ông Nguyễn Thành H đã nộp hồ sơ xin chuyển mục đích tại UBND phường M 3, tỉnh Quảng Ninh đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 33, tại địa chỉ: Khu E, phường M, tỉnh Quảng Ninh (*gọi tắt là thửa đất số 75*) với diện tích đề nghị chuyển mục đích quyền sử dụng 1541,4m² đất trồng cây lâu năm (CLN) lên đất ở đô thị (ODT). Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, mã hồ sơ: H49.152-250801-0006. Ngày 12/8/2025 ông H nhận được Văn bản số 175/UBND-VP ngày 12/8/2025 của UBND phường M 3, tỉnh Quảng Ninh nêu: Căn cứ khoản 5 Điều 116 và Điều 121 Luật đất đai năm 2024; Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014; Văn bản số 110/CV-VP ngày 30/7/2025 của Chủ tịch UBND phường M 3.

Ngày 17/9/2025, ông H tiếp tục nộp hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng thửa đất số 75 với cùng nội dung nêu trên; có giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H49.152-250917-0009 ngày 17/9/2025 của Trung tâm phục vụ Hành chính công phường M, tỉnh Quảng Ninh.

Ngày 19/9/2025, ông H đã nhận được Văn bản số 411 của UBND phường M, tỉnh Quảng Ninh (*gọi tắt là Văn bản 411*) trả lại hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết.

Không đồng ý với việc trả hồ sơ, nên ngày 01/10/2025 ông N có đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch UBND phường M 3 về hành vi hành chính và khiếu nại Văn bản 411 nhưng Chủ tịch UBND phường M 3 không thực hiện đúng Luật Khiếu nại mà ban hành Văn bản số 539/UBND-VP ngày 10/10/2025, thể hiện: Ngày

25/6/2025 UBND thành phố M có Văn bản số 1688/UBND-TCKH “Về việc phương án thực hiện đối với phần diện tích mở rộng và diện tích đã giao mà chủ đầu tư trả lại thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị M tại phường H đề xuất kiến nghị UBND tỉnh: 1. Giao Sở T1 chủ trì các sở, ngành có liên quan căn cứ điểm b khoản 2 Điều 6 Luật đầu tư công năm 2024, xem xét đề xuất UBND tỉnh Quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích khoảng 6,92ha thành dự án thành độc lập, triển khai thực hiện công tác GPMB bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước để tạo quỹ đất sạch. 2. Sau khi có quỹ đất sạch, đề nghị UBND tỉnh giao Sở nông nghiệp và Môi trường chủ trì thực hiện quy trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư đối với khu đất trên theo đúng quy định.

Để bảo vệ quyền lợi hợp pháp đến quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Vũ Văn N, ông H nhận thấy:

- Ngày 20/4/2004 đến ngày 24/6/2005, UBND tỉnh Q đã ban hành các Quyết định về việc đồng ý chủ trương cho Công ty TNHH T2 (gọi tắt là Công ty T2) làm chủ đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng và Kinh doanh đất, biệt thự nhà vườn từ Km3 đến Km4, xã H, thị xã M (gọi tắt là Dự án H), với diện tích đất quy hoạch 27,81 ha trong đó giao 266.144,1m² thực hiện dự án, thời gian thực hiện dự án 2005- 2008.

- Quá trình thực hiện, dự án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (năm 2019) và điều chỉnh ranh giới thực hiện dự án (năm 2021), quy mô thực hiện dự án thay đổi từ 27,81 ha lên 33,03 ha vào năm 2019 và xuống 25,1 ha vào năm 2021, cụ thể:

- Năm 2019: UBND thành phố M ban hành Quyết định số 287/ QĐ-UBND ngày 22/01/2019 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 mở rộng quy mô thực hiện Dự án Khu đô thị M tại phường H, thành phố M từ 27,81 ha lên 33,03 ha.

- Năm 2021: Xét tờ trình số 19/TTr-QHXD ngày 18/10/2021 của Công ty TNHH H1 “Về việc phê duyệt Điều chỉnh ranh giới dự án Khu đô thị M, tại Phường H, M. Kèm theo sơ đồ điều chỉnh ranh giới dự án và đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 333/TTr-QLĐT ngày 26/10/2021 và Thực hiện chỉ đạo tại Văn bản số 6334/UBND-XD1 ngày 10/9/2011 UBND tỉnh Q. Ngày 27/10/2021 UBND thành phố M ban hành Quyết định số 12724/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh ranh giới dự án Khu đô thị M, tại phường H, thành phố M. Sau khi điều chỉnh ranh giới, tổng diện tích đất thực hiện dự án là 25,1 ha (giảm 7,93 ha so với Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND thành phố M (gọi tắt là Quyết định số 287).

Theo người khởi kiện, Kết luận thanh tra số 123/KL-TTr ngày 10/11/2023 của Thanh tra tỉnh Quảng Ninh (gọi tắt là Kết luận số 123) đã xác định việc UBND thành phố Móng Cái phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị M tại Quyết định số 287 có những tồn tại, vi phạm, gồm: không đánh giá đầy đủ tính chất của dự án theo Quyết định số 3750/QĐ-UB ngày 22/10/2004 của UBND tỉnh Q; chủ đầu tư không thực hiện thủ tục gia hạn thời

gian thực hiện dự án mà đề nghị điều chỉnh mở rộng quy mô dự án, có dấu hiệu lợi dụng việc điều chỉnh quy hoạch để kéo dài thời gian thực hiện dự án. Đồng thời, Quyết định số 287 và Quyết định số 12724/QĐ-UBND ngày 27/10/2021 (**gọi tắt là Quyết định số 12724**) được ban hành thì cơ quan có thẩm quyền chưa thực hiện đầy đủ việc công khai quy hoạch, lấy ý kiến cộng đồng dân cư, cắm mốc giới theo quy định; cũng như Quyết định số 113/QĐ-BQLCKKT của **Ban Q** đã điều chỉnh quy mô Dự án **H** từ 33,03 ha xuống còn 25,1 ha, giảm khoảng 7,93 ha so với phạm vi quy hoạch trước đây.

Đối chiếu với Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ (**gọi tắt là Quyết định số 368**) phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế **cửa khẩu M** đến năm 2040 và hồ sơ thuyết minh quy hoạch được công khai, người khởi kiện cho rằng đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 **Khu đô thị M** thuộc danh mục quy hoạch chi tiết chưa được phê duyệt. Theo đó, phần diện tích mở rộng của dự án chưa được giao cho chủ đầu tư nên chưa đủ điều kiện để lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; việc **UBND thành phố M** ban hành Quyết định số 287 phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy mô dự án từ 27,81 ha lên 33,03 ha là không có căn cứ và không phù hợp quy định của pháp luật.

Từ các căn cứ nêu trên, người khởi kiện cho rằng việc **UBND phường M 3** sử dụng Quyết định số 287 làm căn cứ xác định diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông **Vũ Văn N** thuộc phần diện tích mở rộng Dự án **H** để từ chối giải quyết hồ sơ tại Văn bản 411 là không có căn cứ pháp lý, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Người khởi kiện cho rằng thửa đất số 75 của ông **Vũ Văn N** đáp ứng điều kiện để được xem xét cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Theo người khởi kiện, đối chiếu Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của **thành phố M** được **UBND tỉnh Q** phê duyệt tại Quyết định số 3750/QĐ-UBND ngày 04/12/2023, vị trí thửa đất được quy hoạch là đất ở. Đồng thời, theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế **cửa khẩu M** đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 368 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1 được **UBND tỉnh Q** phê duyệt tại Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 thì vị trí thửa đất đều được xác định thuộc đất đơn vị ở.

Người khởi kiện viện dẫn khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 (đã được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024), cho rằng đối với hộ gia đình, cá nhân, việc xem xét giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chỉ cần phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời viện dẫn điểm b khoản 2 Điều 9, điểm b khoản 1 Điều 121, khoản 6 Điều 26 và Điều 227 Luật Đất đai năm 2024 cùng quy định về trình tự, thủ tục tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (nay được thay thế bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP) để cho

rằng hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông **Vũ Văn N** đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Từ đó, người khởi kiện cho rằng việc **UBND phường M 3** không chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 1.541,4 m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị là không phù hợp với các quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Vì vậy, trong quá trình giải quyết và tại phiên toà người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu Toà án giải quyết, cụ thể:

1. Buộc Chủ tịch **UBND phường M 3**, tỉnh Quảng Ninh phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông **Vũ Văn N** diện tích 1541,4 m² đất trồng cây lâu năm (CLN) sang đất ở đô thị (ODT) đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 33 tại **khu E, phường M, tỉnh Quảng Ninh** theo quy định của pháp luật.

2. Hủy bỏ toàn bộ Văn bản số 411 ngày 19/9/2025 của **UBND phường M 3**, tỉnh Quảng Ninh về việc hồ sơ không đủ điều kiện để giải quyết theo quy định.

[II]. Quan điểm, ý kiến của người bị kiện Chủ tịch UBND phường M 3, tỉnh Quảng Ninh có người đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn N:

Người bị kiện không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Vũ Văn N**, cho rằng việc giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất và việc ban hành Văn bản số 411 đều được thực hiện đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định của pháp luật.

Về quá trình giải quyết hồ sơ, người bị kiện trình bày ông **Vũ Văn N** đã nộp hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng 1.541,4 m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị đối với thửa đất số 75. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, UBND phường đã phối hợp kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, lấy ý kiến cơ quan chuyên môn và căn cứ Biên bản kiểm tra hiện trạng cùng Văn bản số 164/CV-KTHT&ĐT ngày 15/9/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị để ban hành Văn bản số 411 trả lời hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết.

Người bị kiện viện dẫn khoản 5 Điều 116, khoản 1 Điều 121, Điều 13, khoản 1 và khoản 4 Điều 60, Điều 253 Luật Đất đai năm 2024 để cho rằng việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải được xem xét trên cơ sở bảo đảm sự thống nhất giữa các quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phù hợp với quy hoạch đang có hiệu lực áp dụng.

Theo người bị kiện, kết quả rà soát các quy hoạch liên quan cho thấy mặc dù Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 xác định khu vực thửa đất có chức năng “đất ở đô thị kết hợp phát triển hạ tầng”, nhưng không tách bạch cụ thể diện tích từng loại đất; trong khi Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế **cửa khẩu M** đến năm 2040 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1 đều xác định vị trí xin chuyển mục đích thuộc khu vực phát triển **nhóm nhà ở mới**, không phải khu dân cư hiện trạng. Tại Quyết định số 287, vị trí thửa đất còn nằm trong phạm vi

điều chỉnh quy hoạch Dự án Khu đô thị M, được quy hoạch là đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh và đất ở liền kề; UBND thành phố M vẫn đang báo cáo UBND tỉnh xem xét chủ trương tiếp tục triển khai đối với phần diện tích mở rộng và phần diện tích chủ đầu tư đề nghị trả lại thuộc dự án này.

Đồng thời, người bị kiện viện dẫn Văn bản số 6716/SNN&MT-QHBD ngày 06/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q hướng dẫn việc áp dụng khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024, theo đó việc xem xét cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải được đối chiếu đồng thời với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung và quy hoạch phân khu; nếu một trong các quy hoạch không phù hợp thì không đủ điều kiện xem xét chuyển mục đích sử dụng đất. Trên cơ sở đó, người bị kiện cho rằng thửa đất của ông Vũ Văn N chưa đủ điều kiện để được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở.

Đối với yêu cầu hủy Văn bản số 411, người bị kiện cho rằng văn bản này được ban hành trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng, ý kiến của cơ quan chuyên môn và đúng các quy định tại khoản 2 Điều 13, khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 7 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024. Vì vậy, người bị kiện đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn N.

Tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện có quan điểm và căn cứ pháp lý cơ bản giữ nguyên nội dung trong quá trình giải quyết đồng thời bổ sung thêm căn cứ là Nghị quyết số 86/NQ-HĐND ngày 31/3/2022 của HĐND tỉnh Q “Về việc thông qua danh mục, điều chỉnh các dự án, công trình thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác trên địa bàn tỉnh đợt 1 năm 2022”. Biểu 1, STT 03 có thông qua danh mục thu hồi đất đối với Dự án này; Quyết định số 625/QĐ-UBND ngày 03/3/2025 của UBND tỉnh Q về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố M kèm theo Báo cáo thuyết minh tổng hợp Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố M (số thứ tự 47, biểu 25CH - Danh mục công trình, dự án thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố M) đã có dự án này. Cũng như bổ sung căn cứ pháp lý của hành vi không chấp nhận chuyển mục đích sử dụng đất theo đề nghị của ông N, là: khoản 6 Điều 76 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; khoản 2 Điều 2 Nghị quyết 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường M, tỉnh Quảng Ninh: tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của UBND phường M 3 vắng mặt nhưng tại đơn xin xét xử vắng mặt của người đại diện theo uỷ quyền có quan điểm đồng ý với quan điểm của người bị kiện.

Tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, các đương sự không có ý kiến về tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp và do Toà án thu thập; đồng thời, các đương sự không thống nhất về đối thoại.

Tại phiên toà, mặc dù còn có một số ý kiến về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng sau khi đối chiếu với biên bản giao nhận, người đại diện theo uỷ quyền

của người khởi kiện không có ý kiến gì, không đề nghị bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà nhất trí với việc xét xử vụ án theo quy định. Đồng thời, tại phần tranh luận, các đương sự cơ bản giữ nguyên quan điểm giải quyết như đã nêu trên, người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện tiếp tục đề nghị Toà án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích của người bị kiện đồng thời là người bảo vệ quyền và lợi ích của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nội dung tranh luận, đối đáp đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - tỉnh Quảng Ninh có quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Đối với yêu cầu huỷ bỏ toàn bộ Văn bản số 411 của UBND phường M 3, tỉnh Quảng Ninh về việc hồ sơ không đủ điều kiện của người khởi kiện là không phù hợp bởi đây chỉ là văn bản hành chính có liên quan đến hành vi không chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Vũ Văn N, do đó, đề nghị HĐXX chỉ xem xét Văn bản 411 trong khi nhận định đánh giá đối với yêu cầu “buộc Chủ tịch UBND phường M 3, tỉnh Quảng Ninh phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Vũ Văn N diện tích 1541,4 m² đất trồng cây lâu năm (CLN) sang đất ở đô thị (ODT) đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 33 tại khu E, phường M, tỉnh Quảng Ninh theo quy định của pháp luật”. Tuy nhiên do người khởi kiện có người đại diện theo uỷ quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nên không có cơ sở chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu “buộc Chủ tịch UBND phường M 3, tỉnh Quảng Ninh phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Vũ Văn N” là không có cơ sở nên căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính.

Đề nghị HĐXX xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa sơ thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Quảng Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về pháp luật tố tụng:

[1.1]. Theo đơn khởi kiện, cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo của người khởi kiện ông Vũ Văn N về yêu cầu: Buộc Chủ tịch UBND phường M 3, tỉnh Quảng Ninh phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Vũ Văn N diện tích 1541,4 m² đất trồng cây lâu năm (CLN) sang đất ở đô thị (ODT) đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 33 tại khu E, phường M, tỉnh Quảng Ninh theo quy định của pháp luật.

Theo điểm m khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, kể từ ngày 01/7/2025, thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện. Do hồ sơ của ông **Vũ Văn N** được nộp sau thời điểm Nghị định số 151/2025/NĐ-CP có hiệu lực nên Chủ tịch **UBND phường M 3**, tỉnh Quảng Ninh là người có thẩm quyền xem xét, giải quyết hồ sơ theo quy định này.

Xét thấy hành vi hành chính của Chủ tịch **UBND phường M 3** là hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai và là hành vi hành chính bị kiện, việc khởi kiện còn trong thời hiệu, Tòa án thụ lý vụ án đã đảm bảo đúng quy định tại Điều 20 Luật Đất đai năm 2024; khoản 4 Điều 3; Điều 32 và Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

[1.2]. Đối với yêu cầu “Hủy bỏ toàn bộ Văn bản số 411/UBND-VP ngày 19/9/2025 của **UBND phường M 3**, tỉnh Quảng Ninh về việc hồ sơ không đủ điều kiện để giải quyết theo quy định”. Tại phiên tòa, người khởi kiện xác nhận việc **UBND phường M 3** đã không thực hiện việc giải quyết đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông **N** nếu chỉ hủy Văn bản 411 nhưng không xem xét tính hợp pháp của hành vi không thực hiện việc chuyển mục đích, thì quyền lợi của người khởi kiện vẫn chưa được bảo đảm đầy đủ. Đồng thời, người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện có quan điểm dù là quyết định hành chính bị kiện hay văn bản hành chính có liên quan thì Văn bản số 411 cũng không đảm bảo về hình thức, thẩm quyền và căn cứ ban hành và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định Văn bản 411 chỉ là thông báo kết quả của hành vi không chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất. Căn cứ vào diễn biến được làm rõ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định Văn bản 411 chỉ là văn bản để xem xét và trả lời công dân về việc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông **N** không đủ điều kiện giải quyết theo quy định nên không đủ căn cứ xác định là Quyết định hành chính bị kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính mà chỉ là văn bản hành chính có liên quan đến hành vi hành chính bị kiện, do đó Hội đồng xét xử xem xét đánh giá tính hợp pháp theo quy định tại Điều 6 Luật Tổ tụng hành chính, đồng thời xác định lại tư cách tham gia tố tụng đối với **UBND phường M 3** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để phù hợp với việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông **N**.

Tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 06/2025/TB-TA ngày 01/12/2025, Tòa án xác định đối tượng khởi kiện là “Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của **UBND phường M 3**” là chưa đầy đủ, toàn diện đối với lĩnh vực bị khiếu kiện, do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào nhận định nêu trên xác định lại trích yếu vụ án là “*Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

[1.3]. Về sự vắng mặt của đương sự: tại phiên tòa, vắng mặt người khởi kiện nhưng có mặt người đại diện theo uỷ quyền, đối với người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có quyết định uỷ quyền sau khi thụ lý vụ án và thông báo bổ sung, người đại diện theo uỷ quyền đã có bản tự khai, quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, người đại diện theo uỷ quyền

vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt của họ tại phiên tòa trên cơ sở Điều 157 và Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2]. Xem xét tính hợp pháp hành vi hành chính bị kiện của Chủ tịch UBND phường M 3, tỉnh Quảng Ninh đối với hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất thửa đất số 75 cho ông Vũ Văn N theo quy định của pháp luật.

Người khởi kiện cho rằng Chủ tịch UBND phường M đã không thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị đối với diện tích 1.541,4 m² thuộc thửa đất số 75, mặc dù theo người khởi kiện, thửa đất đã đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Người bị kiện cho rằng hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết vì việc chuyển mục đích chưa bảo đảm sự phù hợp với hệ thống quy hoạch đang có hiệu lực. Do đó, Hội đồng xét xử cần xem xét tính hợp pháp của hành vi hành chính trên các phương diện: thẩm quyền, trình tự thủ tục, căn cứ pháp lý và căn cứ thực tế.

[2.1]. Về thẩm quyền

Hội đồng xét xử đã xác định Chủ tịch UBND phường M 3, tỉnh Quảng Ninh là người có thẩm quyền giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, điểm m khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và các văn bản quy định chi tiết thi hành. Do vậy, hành vi hành chính bị khởi kiện được thực hiện bởi đúng chủ thể có thẩm quyền.

[2.2]. Về trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện người khởi kiện đã nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định; cơ quan tiếp nhận đã lập phiếu tiếp nhận, chuyển cơ quan chuyên môn thẩm định, lấy ý kiến các đơn vị có liên quan về quy hoạch và hiện trạng sử dụng đất trước khi tham mưu Chủ tịch UBND phường xem xét giải quyết, cụ thể: ông Nguyễn Thành H là người đại diện theo uỷ quyền của ông Vũ Văn N đã nộp hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng 1.541,4 m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị đối với thửa đất số 75. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, UBND phường đã phối hợp kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, lấy ý kiến cơ quan chuyên môn và căn cứ Biên bản kiểm tra hiện trạng cùng Văn bản số 164/CV-KTHT&ĐT ngày 15/9/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đề ban hành Văn bản số 411 trả lời hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết. Như vậy, quá trình giải quyết không có tài liệu nào thể hiện cơ quan hành chính bỏ qua các bước bắt buộc hoặc từ chối tiếp nhận hồ sơ trái quy định.

[2.3]. Về căn cứ pháp lý của việc xem xét chuyển mục đích sử dụng đất

Quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện cung cấp nhiều tài liệu, lập luận cho rằng khu đất không còn thuộc phạm vi thực hiện Dự án H; Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu M đến năm 2040 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1 xác định khu đất là đất ở; Kết luận thanh tra số 123 đã chỉ ra những tồn tại trong quá trình triển khai dự án. Tuy nhiên, các tài liệu, chứng cứ này mới là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền xem xét khi giải quyết hồ sơ theo thủ

tục hành chính; chưa đủ căn cứ để khẳng định người sử dụng đất đã đáp ứng đầy đủ tất cả các điều kiện theo Luật Đất đai năm 2024 và người có thẩm quyền không còn quyền đánh giá, xem xét trước khi ban hành quyết định. Bên cạnh đó, đối với khu vực đô thị, việc sử dụng đất còn chịu sự điều chỉnh của pháp luật về quy hoạch và quy hoạch đô thị nhằm bảo đảm sự thống nhất trong tổ chức không gian, bố trí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và phát triển đô thị theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Mặt khác, theo Điều 30 và Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án chỉ xem xét tính hợp pháp của hành vi hành chính trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành, không thay thế cơ quan hành chính thực hiện chức năng quản lý nhà nước. Đối với lĩnh vực đất đai, việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là hoạt động quản lý hành chính nhà nước được thực hiện thông qua việc đánh giá đầy đủ các điều kiện luật định như quy hoạch, hiện trạng sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính và các điều kiện khác theo Luật Đất đai. Yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là vượt quá phạm vi xét xử của Tòa án về vụ án hành chính.

Bên cạnh đó, theo điểm b khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai năm 2024, việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở là trường hợp phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Đồng thời, khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc xem xét cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân phải căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Theo hướng dẫn của **Bộ N2**, trình tự, thủ tục giải quyết loại hồ sơ này được thực hiện theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP kể từ ngày 01/7/2025.

Tại Nghị quyết số 66.2/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ về tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh, Điều 2 quy định về biện pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, cấp xã, trong đó khoản 2 có nội dung: “Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, ***kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025*** hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Như vậy, việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không phát sinh đương nhiên theo yêu cầu của người sử dụng đất mà chỉ được quyết định sau khi cơ quan có thẩm quyền xem xét, đánh giá đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Do đó, Tòa án không thể trực tiếp xác định người sử dụng đất đương nhiên được chuyển mục đích chỉ trên cơ sở có yêu cầu khởi kiện.

[2.4]. Về đánh giá chứng cứ

[2.4.1]. Các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thửa đất mà người khởi kiện đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất:

Đối chiếu Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3750/QĐ-UBND ngày 04/12/2023: Ranh giới, diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng có được quy hoạch là đất ở đô thị + phát triển hạ tầng. Trên bản đồ thể hiện “ODT+DHT+...”, không phân tách rõ diện tích của từng loại đất ODT, DHT trên bản đồ.

Đối chiếu Bản đồ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu M, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2040 đã được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021: Ranh giới, diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng được quy hoạch là đất ở mới (đất nhóm nhà ở mới), không thuộc nhóm nhà ở hiện trạng.

Đối chiếu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 13/10/2022: Ranh giới, diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng được quy hoạch là đất nhóm nhà ở mới, không thuộc nhóm nhà ở hiện trạng.

Đối chiếu với Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố M được UBND tỉnh Q phê duyệt tại Quyết định số 625/QĐ-UBND ngày 03/3/2025: phần diện tích 7,93ha đã được xác định danh mục dự án cụ thể tại STT D (trong đó, căn cứ pháp lý: Quyết định số: 2097/QĐ-UBND ngày 24/6/2005 của UBND tỉnh Q V/v giao 266,144,1m² đất cho Công ty TNHH T2 để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu dân cư đô thị mới tại xã H, thị xã M. Quyết định số 12724/QĐ-UBND ngày 27/10/2021 của U V/v phê duyệt Điều chỉnh ranh giới dự án Khu đô thị M, tại phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Nghị quyết số: 86/NQ-HĐND ngày 31/3/2022 của HĐND tỉnh Q thông qua Dự án, công trình thu hồi đất theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013. Dự án, công trình chuyển mục đích sử dụng đất theo Điều 58 Luật Đất đai năm 2013).

Đồng thời, tài liệu do người bị kiện cung cấp thể hiện, ngày 25/6/2025 (trước ngày người khởi kiện đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất) UBND thành phố M, tỉnh Quảng Ninh có Văn bản số 1688/UBND-TCKH báo cáo UBND tỉnh, đề xuất phương án thực hiện đối với phần mở rộng và diện tích đã giao mà chủ đầu tư xin trả lại thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị M. Theo đó: đề nghị UBND tỉnh tách nội dung bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích khoảng 6,9ha thành dự án độc lập, triển khai thực hiện công tác GPMB bằng nguồn vốn ngân sách tạo quỹ đất sạch; thực hiện quy trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

Như vậy, phần diện tích người khởi kiện đề nghị chuyển mục đích chưa đáp ứng yêu cầu về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất áp dụng tại thời điểm giải quyết hồ sơ.

[2.4.2]. Trong khi đó, người khởi kiện chủ yếu viện dẫn quy hoạch sử dụng đất và cho rằng chỉ cần quy hoạch sử dụng đất xác định chức năng đất ở thì cơ quan Nhà nước phải chấp thuận việc chuyển mục đích. Hội đồng xét xử xét thấy lập luận này chưa đầy đủ, bởi pháp luật hiện hành không quy định việc xem xét chuyển mục đích chỉ căn cứ duy nhất vào quy hoạch sử dụng đất mà phải được đánh giá trong tổng thể hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương có liên quan đang có hiệu lực tại thời điểm giải quyết hồ sơ của người khởi kiện.

[2.5]. Về tính hợp pháp của hành vi hành chính

[2.5.1]. Hội đồng xét xử nhận thấy người khởi kiện chưa chứng minh được rằng các căn cứ quy hoạch mà người bị kiện viện dẫn đã hết hiệu lực, bị thay thế hoặc không còn áp dụng đối với thửa đất số 75. Đồng thời cũng chưa chứng minh được rằng việc chuyển mục đích sử dụng đất hoàn toàn đáp ứng các điều kiện pháp luật tại thời điểm Chủ tịch **UBND phường M** 3 giải quyết hồ sơ.

[2.5.2]. Bên cạnh đó, trong trường hợp còn tồn tại sự không thống nhất giữa các tài liệu quy hoạch hoặc hồ sơ kỹ thuật chưa đủ cơ sở khẳng định phần diện tích xin chuyển mục đích hoàn toàn phù hợp với chức năng đất ở, Chủ tịch UBND phường có trách nhiệm lựa chọn phương án bảo đảm tuân thủ quy hoạch và lợi ích công cộng. Việc không chấp thuận chuyển mục đích trong trường hợp đó không phải là sự hạn chế quyền của người sử dụng đất một cách tùy tiện, mà là kết quả của việc áp dụng đồng thời các quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch và quản lý đô thị nhằm bảo đảm tính thống nhất của hệ thống quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định rằng Chủ tịch **UBND phường M** 3 đã giải quyết hồ sơ trong phạm vi thẩm quyền, tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định và việc không chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất được xây dựng trên cơ sở xem xét các tài liệu quy hoạch mà cơ quan hành chính có trách nhiệm áp dụng tại thời điểm giải quyết.

[2.5.3]. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ kết luận hành vi hành chính của Chủ tịch **UBND phường M** về việc không chấp nhận chuyển mục đích sử dụng đất không bị xác định là trái pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện buộc Chủ tịch **UBND phường M** 3 phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất không có căn cứ để chấp nhận.

[2.6]. Tính hợp pháp và có căn cứ của văn bản hành chính có liên quan là Văn bản số 411 của **UBND phường M**

[2.6.1]. Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy Văn bản số 411 được ban hành sau khi **UBND phường M** 3 tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông **Vũ Văn N**, tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, lấy ý kiến cơ quan chuyên môn và đối chiếu các tài liệu quy hoạch có liên quan. Nội dung Văn bản số 411 xác định hồ sơ của ông **Vũ Văn N** không đủ điều kiện giải quyết với lý do diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất nằm trong ranh giới quy hoạch thuộc phần diện tích mở rộng Dự án

Khu đô thị M theo Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/01/2019 của UBND thành phố M.

Hội đồng xét xử nhận thấy Văn bản số 411 không phải là văn bản làm phát sinh một quan hệ quản lý hành chính mới hoặc quyết định trực tiếp quyền, nghĩa vụ độc lập của người sử dụng đất, mà là văn bản thông báo kết quả giải quyết hồ sơ và thể hiện căn cứ, lý do của việc cơ quan hành chính không chấp thuận đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất. Vì vậy, Văn bản số 411 là **văn bản hành chính có liên quan**, phản ánh quá trình và kết quả thực hiện hành vi hành chính bị khởi kiện.

[2.6.2]. Xét về hình thức và thẩm quyền ban hành, Văn bản số 411 được ban hành trong quá trình giải quyết hồ sơ của công dân, có số, ký hiệu, ngày ban hành, nêu rõ căn cứ pháp lý, căn cứ thực tế và lý do không chấp thuận hồ sơ. Hồ sơ vụ án không có tài liệu chứng minh người ký văn bản không đúng thẩm quyền hoặc việc ban hành văn bản vi phạm quy định về hình thức, trình tự ban hành văn bản hành chính. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Văn bản số 411 bảo đảm yêu cầu về thẩm quyền và hình thức ban hành.

[2.6.3]. Đối với căn cứ ban hành Văn bản số 411, UBND phường M 3 viện dẫn khoản 5 Điều 116 và Điều 121 Luật Đất đai năm 2024 cùng các tài liệu quy hoạch và ý kiến của cơ quan chuyên môn để xác định thửa đất của ông Vũ Văn N không đủ điều kiện được xem xét chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, người khởi kiện cho rằng thửa đất phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu M đến năm 2040 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1; đồng thời cho rằng Quyết định số 287/QĐ-UBND không còn là căn cứ phù hợp để từ chối giải quyết hồ sơ. Hội đồng xét xử xét thấy những nội dung trên là xem xét liên quan khi đánh giá tính hợp pháp của hành vi hành chính bị kiện và đã được Hội đồng xét xử xem xét nhận định tại mục đánh giá về hành vi hành chính.

Mặc dù, người khởi kiện vẫn yêu cầu giải quyết tuyên huỷ Văn bản 411 nhưng, Hội đồng xét xử không xem xét Văn bản 411 như một đối tượng khởi kiện độc lập mà sử dụng văn bản này làm cơ sở để xem xét tính hợp pháp của hành vi hành chính không chấp nhận chuyển mục đích sử dụng đất của Chủ tịch UBND phường M; đồng thời Văn bản 411 được ban hành đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền... như nhận định tại mục [2.6.2]. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của người khởi kiện.

Từ sự phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 75 theo đơn đề nghị thẩm định của người khởi kiện có người đại diện theo ủy quyền, chi phí tố tụng đã thực hiện là 5.000.000đ. Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là không có cơ sở để chấp nhận nên người khởi kiện phải chịu chi phí này theo quy định tại khoản 1

Điều 358 Luật Tố tụng hành chính, người khởi kiện đã nộp đủ trong quá trình giải quyết vụ án.

[3.2]. *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện là không có cơ sở để chấp nhận, nên người khởi kiện phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 348 Luật Tố tụng hành chính.

[4]. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Quảng Ninh cơ bản phù hợp, có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: điểm a khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 348; khoản 1 Điều 358 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Vũ Văn N về việc yêu cầu:**

1.1. Buộc Chủ tịch UBND phường M 3, tỉnh Quảng Ninh phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông **Vũ Văn N** diện tích 1541,4 m² đất trồng cây lâu năm (CLN) sang đất ở đô thị (ODT) đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 33 tại khu E, phường M, tỉnh Quảng Ninh theo quy định của pháp luật.

1.2. Hủy bỏ toàn bộ Văn bản số 411/UBND-VP ngày 19/9/2025 của UBND phường M 3, tỉnh Quảng Ninh về việc hồ sơ không đủ điều kiện để giải quyết theo quy định.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Về chi phí tố tụng: Ông **Vũ Văn N** phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 5.000.000đ (năm triệu đồng). Ông **N** đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

2.2. Về án phí: Ông **Vũ Văn N** phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông **N** đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002149 ngày 26/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh. Ông **N** đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- VKSND khu vực 6 - Quảng Ninh.
- THADS tỉnh Quảng Ninh.
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Dương Thị Thu Hà