

Bản án số: 06 /2026/HC-PT
Ngày: 30 - 9- 2026
V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bình Vân;
Các Thẩm phán: Ông Phạm Duy Hải và ông Phạm Hồng Thái
- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Mạnh Trung, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ninh.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ninh mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số: 07/2026/TLPT-HC ngày 17/8/2026 về việc “**Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai**”, do có kháng cáo của người khởi kiện đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2026/HC-ST ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ninh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2026/QĐXXPT-HC ngày 24/8/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2026/QĐPT-HC ngày 16/9/2026, giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1984; nơi thường trú: số C đường H, khu phố H, phường M, thành phố Q. Có mặt.

2. **Người bị kiện:** Chủ tịch UBND và UBND phường M, thành phố Q; Địa chỉ: đường H, phường M, thành phố Q.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Thanh T; Chức vụ: Phó chủ tịch UBND phường M. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Xuân D; Chức vụ: Trưởng Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường M. Có mặt.

3. **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1985; nơi thường trú: số C đường H, khu phố H, phường M, thành phố Q. Vắng mặt (có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của người khởi kiện ông Nguyễn Thành H trình bày:

Gia đình ông có 02 thửa đất nông nghiệp gồm thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 (nay là tờ bản đồ số 117) có diện tích 300m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM676364, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH06678 đất trồng lúa và thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 (nay là tờ bản đồ số 117), có diện tích 833m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM676365, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH06679 đất trồng lúa mang tên Nguyễn Thành H và Nguyễn Thị H1 tại địa chỉ: khu phố H, phường M, thành phố Q.

Do có nhu cầu sử dụng vào mục đích để ở nên gia đình ông H đã làm thủ tục chuyển đổi tổng diện tích của 02 thửa đất trồng lúa nước còn lại (LUK) sang đất ở tại đô thị (ODT). Tuy nhiên UBND phường M, thành phố Q đã có Văn bản số 477/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 và Văn bản số 478/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 về việc không chấp nhận hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của vợ chồng ông. Do đó, ông H đã có đơn khiếu nại văn bản trên của UBND phường M. Ngày 19/9/2025 UBND phường M đã ban hành Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông Nguyễn Thành H với nội dung không chấp nhận khiếu nại của ông. Vì thế, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên:

1. Hủy Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của Chủ tịch UBND phường M, thành phố Q về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông Nguyễn Thành H, trú tại: khu phố H, phường M, thành phố Q.

2. Hủy Văn bản số 477/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 và Văn bản số 478/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 của UBND phường M, thành phố Q.

3. Hủy Báo cáo số 30/KTHTĐT-ĐĐ ngày 14/8/2025 và Báo cáo số 31/KTHTĐT-ĐĐ ngày 14/8/2025 của Phòng kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường M, thành phố Q.

4. Buộc Chủ tịch UBND phường M, thành phố Q phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị H1 diện tích 833m² đất trồng lúa nước còn lại (LUK) thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 tại địa chỉ: khu phố H, phường M, thành phố Q, sang đất ở đô thị (ODT).

5. Buộc Chủ tịch UBND phường M, thành phố Q phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị H1 diện tích 270,9m² đất trồng lúa nước còn lại (LUK) thuộc thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 tại địa chỉ: khu phố H, phường M, thành phố Q, sang đất ở tại đô thị (ODT).

6. Buộc Chủ tịch UBND phường M, thành phố Q phải bồi thường thiệt hại chi phí phô tô tài liệu, giấy tờ và phí công chứng tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện số tiền 192.000đ (một trăm chín mươi hai nghìn đồng).

7. Ngày 30/12/2025 ông Nguyễn Thành H bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Chủ tịch UBND phường M 1 bồi thường số tiền gây thiệt hại tiền sử dụng đất ông H và bà H1 không được áp giá cũ chênh lệch giữa giá mới số tiền là: 2.964.010.000đ (Hai tỷ chín trăm sáu mươi tư triệu không trăm mười nghìn đồng).

** Quan điểm của người bị kiện đồng thời là đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường M:*

- Đối chiếu với các quy hoạch có liên quan:

+) Đối chiếu Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3750/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của UBND thành phố M tại Quyết định số 625/QĐ-UBND ngày 03/03/2025 của UBND thành phố Q: Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 và thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 được xác định theo quy hoạch là đất ở kết hợp đất hạ tầng kỹ thuật;

+) Đối chiếu Bản đồ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu M, thành phố Q đến năm 2040 đã được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021: Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 và thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 được xác định theo quy hoạch định hướng là đất ở đô thị hiện trạng.

+) Đối chiếu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 13/10/2022: Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 và thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 được xác định theo quy hoạch là đất đơn vị ở mới (nằm trong ô đất I-OM27 (đất đơn vị ở mới) tầng cao tối đa 6 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,2, đất được định hướng cho việc thực hiện công trình, dự án phát triển nhà ở và tạo lập khu đô thị M có cơ sở hạ tầng đồng bộ).

- Về quá trình giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với 02 thửa đất của ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị H1:

UBND phường M đã tổ chức đối thoại với ông Nguyễn Thành H vào ngày 11/9/2025, kết quả đối thoại như sau:

+ Những nội dung đối thoại đã thống nhất: UBND phường M 1 thống nhất với kết quả xác minh tại Báo cáo số 01/BC-TXM ngày 08/09/2025 của Tổ xác minh theo QĐ số 14/QĐ-KTHT&ĐT ngày 27/8/2025: (1) Chấp nhận một phần nội dung khiếu nại đối với hành vi chậm giải quyết thủ tục hành chính. Yêu cầu phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị ban hành Văn bản xin lỗi công dân; (2) Không chấp nhận một phần nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Thành H trú tại khu phố G, phường M, thành phố Q, khiếu nại hành vi hành chính của UBND phường M, gồm (không thực hiện thẩm định hồ sơ từ lúc nhận hồ sơ đến lúc trả hồ sơ; Từ chối hoặc trả hồ sơ đã đầy đủ theo quy định pháp luật về đất đai (vi phạm điểm đ, Khoản 9, Điều 109 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ); Không đồng ý với Báo cáo số 30/KTHTĐT-ĐĐ ngày 14/8/2025 và Báo cáo số 31/KTHTĐT-ĐĐ ngày 14/8/2025 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị; Không đồng ý với Văn bản số 477/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 và Văn bản số 478/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 của UBND phường M).

+ Những vấn đề còn ý kiến khác nhau: Ông Nguyễn Thành H không đồng ý với kết quả xác minh tại Báo cáo số 01/BC-TXM ngày 08/09/2025 của Tổ xác minh theo QĐ số 14/QĐ-KTHT&ĐT.

Ngày 19/9/2025, UBND phường M 1 ban hành Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 19/09/2025 của UBND phường M về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của

ông Nguyễn Thành H, trú tại khu H, phường M, thành phố Q: (1) Chấp nhận một phần nội dung khiếu nại đối với hành vi chậm giải quyết thủ tục hành chính. Yêu cầu phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị ban hành Văn bản xin lỗi công dân; (2) Không chấp nhận một phần nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Thành H trú tại khu phố G, phường M, thành phố Q, khiếu nại hành vi hành chính của UBND phường M, gồm (Không thực hiện thẩm định hồ sơ từ lúc nhận hồ sơ đến lúc trả hồ sơ; Từ chối hoặc trả hồ sơ đã đầy đủ theo quy định pháp luật về đất đai (vi phạm điểm đ, Khoản 9, Điều 109 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ); Không đồng ý với Báo cáo số 30/KTHTĐT-ĐĐ ngày 14/8/2025 và Báo cáo số 31/KTHTĐT-ĐĐ ngày 14/8/2025 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị; Không đồng ý với Văn bản số 477/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 và Văn bản số 478/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 của UBND phường M).

- Đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với 02 thửa đất của ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị H1, UBND phường M có quan điểm:

- +) Căn cứ khoản 2, 3 Điều 182 Luật đất đai 2024.
- +) Căn cứ khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP: Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác
- +) Căn cứ Điều 253 Luật đất đai 2024 Quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành:

Tại Mục 2 Điều 2 Quyết định số 3750/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND thành phố Q về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thành phố M giai đoạn 2021-2030 của UBND thành phố M quy định: Thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt.

Tại Mục 2 Điều 2 Quyết định số 625/QĐ-UBND ngày 03/3/2025 của UBND thành phố Q về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố M quy định: “UBND thành phố Móng Cái thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đảm bảo theo đúng quy định pháp luật và theo kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt; Đối với khu vực chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo thực hiện theo đúng quy định tại Điều 116 Luật đất đai năm 2024. UBND thành phố M chỉ đạo thẩm định nhu cầu sử dụng đất và quyết định chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định của Luật đất đai và đảm bảo đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản”

Vị trí thửa đất nằm trong ô đất I-OM27 được định hướng theo quy hoạch phân khu để thực hiện công trình, dự án phát triển nhà ở và tạo lập khu đô thị mới có cơ sở hạ tầng đồng bộ. Ngoài ra, khu vực thửa đất được đã được xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong danh mục công trình dự án trong Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thành phố M được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3750/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 (danh mục số 332 biểu danh mục công trình dự án: Quỹ đất ở đô thị trong phân khu A1).

- +) Căn cứ Khoản 5, Điều 116, Luật đất đai 2024:

“5. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

+) Căn cứ khoản 2, Điều 13, Luật đất đai 2024:

“Điều 13. Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai.

2. Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.”

Vì vậy: Việc ông **Nguyễn Thành H**, bà **Nguyễn Thị H1** đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa nước còn lại (LUK) sang đất ở tại thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 và thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 là chưa có cơ sở giải quyết.

Do đó, **UBND phường M** có quan điểm không chấp nhận tất cả các yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 182

Tại khoản 2 Điều 182 Luật Đất đai 2024, có nội dung *“bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp”*, đồng thời 02 thửa đất của ông **H** bà **H1** nằm trong ô đất I-OM27 được định hướng theo quy hoạch phân khu để thực hiện công trình, dự án phát triển nhà ở và tạo lập khu đô thị mới có cơ sở hạ tầng đồng bộ. Ngoài ra, khu vực thửa đất đã được xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong danh mục công trình dự án trong điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 **thành phố M** được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3750/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 nên **UBND phường M** 1 giữ nguyên quan điểm thửa đất không thể chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngoài ra, đối với các Báo cáo số 30/KTHTĐT-ĐĐ ngày 14/8/2025 và Báo cáo số 31/KTHTĐT-ĐĐ ngày 14/8/2025 của Phòng kinh tế Hạ tầng và **Đô thị phường M, thành phố Q** là báo cáo nội bộ do Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị trình UBND phường xem xét theo đúng quy trình quy định nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của nhân dân, chỉ có các Văn bản số 477/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 và Văn bản số 478/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 của **UBND phường M, thành phố Q** liên quan trực tiếp đến quyền lợi của công dân.

Đối với các yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông **H**, UBND không đồng ý do đất của ông bà **Huy H2** không thuộc trường hợp được chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Lý do việc hạn chế chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với 02 thửa đất như sau:

- 02 thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch I-OM27 được định hướng theo quy hoạch phân khu để thực hiện công trình, dự án phát triển nhà ở và tạo lập khu đô thị mới có cơ sở hạ tầng đồng bộ.

- Thửa đất bị hạn chế chuyển đổi mục đích sử dụng theo quy định khoản 2 Điều 182 Luật đất đai 2024.

- Căn cứ theo Luật tổ chức chính quyền địa phương, việc quản lý các quy hoạch và xem xét việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch

UBND cấp xã, phường; 02 thửa đất ở mới không đủ điều kiện chuyển đổi mục đích sử dụng.

** Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị H1 tương tự như quan điểm của người khởi kiện*

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2026/HC-ST ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Nguyễn Thành H về việc:

1. Hủy Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của Chủ tịch UBND phường M, thành phố Q về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông Nguyễn Thành H, trú tại: khu phố H, phường M, thành phố Q.

2. Hủy Văn bản số 477/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 và Văn bản số 478/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 của UBND phường M, thành phố Q.

3. Hủy Báo cáo số 30/KTHTĐT-ĐĐ ngày 14/8/2025 và Báo cáo số 31/KTHTĐT-ĐĐ ngày 14/8/2025 của Phòng kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường M, thành phố Q.

4. Buộc Chủ tịch UBND phường M, thành phố Q phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị H1 diện tích 833m² đất trồng lúa nước còn lại (LUK) thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 tại địa chỉ: khu phố H, phường M, thành phố Q, sang đất ở đô thị (ODT).

5. Buộc Chủ tịch UBND phường M, thành phố Q phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị H1 diện tích 270,9m² đất trồng lúa nước còn lại (LUK) thuộc thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 tại địa chỉ: khu phố H, phường M, thành phố Q, sang đất ở tại đô thị (ODT).

6. Buộc UBND phường M, thành phố Q phải bồi thường thiệt hại chi phí phô tô tài liệu, giấy tờ và phí công chứng tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện số tiền 192.000đ (một trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/07/2026, người khởi kiện có đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu của người khởi kiện:

1. Hủy Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của Chủ tịch UBND phường M, thành phố Q về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông Nguyễn Thành H, trú tại: khu phố H, phường M, thành phố Q.

2. Hủy Văn bản số 477/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 và Văn bản số 478/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 của UBND phường M, thành phố Q.

3. Buộc Chủ tịch UBND phường M, thành phố Q phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị H1 diện tích 833m² đất trồng lúa nước còn lại (LUK) thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 tại địa chỉ:

khu phố H, phường M, thành phố Q, sang đất ở đô thị (ODT).

4. Buộc Chủ tịch UBND phường M, thành phố Q phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị H1 diện tích 270,9m² đất trồng lúa nước còn lại (LUK) thuộc thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 tại địa chỉ: khu phố H, phường M, thành phố Q, sang đất ở tại đô thị (ODT).

5. Buộc Chủ tịch UBND phường M, thành phố Q phải bồi thường thiệt hại chi phí phô tô tài liệu, giấy tờ và phí công chứng tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện số tiền 192.000đ (một trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét xử lý các vi phạm nghiêm trọng của Tòa án cấp sơ thẩm trong việc đánh giá, sử dụng tài liệu, chứng cứ, nhận định sai lầm về nội dung và cố tình áp dụng trái pháp luật

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ninh tham gia phiên tòa có quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, thư ký cũng như những người tham gia tố tụng cơ bản thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm có một số vi phạm thiếu sót cần phải sửa đổi, bổ sung để đảm bảo đúng quy định, cụ thể: Xác định đối tượng khởi kiện là “hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” là không chính xác. Trong trường hợp này, phải xác định đối tượng khởi kiện là “Quyết định hành chính” theo quy định tại khoản 1, 2 điều 3, khoản 1 Điều 115, điểm g khoản 1 Điều 123, Điều 193 và Giải đáp số 207/TANDTC-PC, ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn giải đáp một số vướng mắc trong công tác xét xử vụ án hành chính. Đồng thời, phải xem xét yêu cầu khởi kiện hủy các văn bản số 477, 478 cùng ngày 15/8/2025 với nội dung thông báo trả lời ông H về việc không đủ điều kiện giải quyết yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và trả hồ sơ cho ông H vì đây là văn bản có chứa nội dung quyết định hành chính và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người khởi kiện theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính.

Tuy nhiên, kháng cáo của người khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện là ông Nguyễn Thành H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của người khởi kiện - ông Nguyễn Thành H đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2026/HC-ST ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ninh là trong thời hạn và hợp lệ, nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

Ông Nguyễn Thành H yêu cầu hủy Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của Chủ tịch UBND phường M, thành phố Q về việc giải quyết khiếu nại

(lần đầu) của ông **Nguyễn Thành H**, trú tại: **khu phố H, phường M, thành phố Q**; văn bản số 477/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 và Văn bản số 478/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 của **UBND phường M, thành phố Q**;

Xét thấy đây là các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai quy định tại điều 20 Luật đất đai năm 2024 và là quyết định hành chính bị kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính.

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30 Luật Tổ tụng hành chính, khoản 3 Điều 2 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật Tổ tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án; Công văn số 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Toà án nhân dân tối cao về hướng dẫn hướng dẫn thực hiện nhiệm vụ thẩm quyền của các Toà án nhân dân, các quyết định trên thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Khu vực 6 - Quảng Ninh; Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ninh thụ lý và đưa ra xét xử là đúng thẩm quyền.

Đối với Báo cáo số 30/KTHTĐT-ĐĐ ngày 14/8/2025 và Báo cáo số 31/KTHTĐT-ĐĐ ngày 14/8/2025 của Phòng kinh tế Hạ tầng và **Đô thị phường M, thành phố Q**, Tòa án nhân dân khu vực 6, Quảng Ninh xác định là công văn nội bộ của phòng, ban chuyên môn tham mưu giúp việc của Chủ tịch UBND và UBND phường để ban hành Quyết định trả lời khiếu nại số 403/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của Chủ tịch **UBND phường M** về việc không chấp nhận khiếu nại của ông **Nguyễn Thành H**, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 30 Luật tổ tụng hành chính, đây không phải Quyết định hành chính bị kiện nên không xem xét giải quyết.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định văn bản số 477/UBND-KTHT&ĐT và Văn bản số 478/UBND-KTHT&ĐT cùng ngày 15/8/2025 của **UBND phường M- Quảng Ninh** là công văn nội bộ của phòng, ban chuyên môn tham mưu giúp việc **UBND phường M** là chưa đúng bởi lẽ các văn bản này là văn bản hành chính có nội dung liên quan đến quyền lợi của người khởi kiện nên phải xác định là Quyết định hành chính bị khởi kiện theo khoản 1 và khoản 2 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính. Từ đó việc xác định đối tượng khởi kiện là khiếu kiện quyết định hành chính chứ không phải khiếu kiện hành vi hành chính. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về trình tự thủ tục ban hành các quyết định:

Ngày 15/7/2025, ông **H** có nộp 02 bộ hồ sơ xin chuyển mục đích từ đất lúa sang đất ở đối với 02 thửa đất trên.

Ngày 16/8/2025, ông **H** nhận được văn bản số 477/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 và văn bản số 478/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 của **UBND phường M, thành phố Q** với nội dung: đồng ý theo kết quả thẩm định hồ sơ của Phòng kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại báo cáo số 30/KTHT&ĐT ngày 14/8/2025 và báo cáo số 31/KTHT&ĐT ngày 14/8/2025 đối với việc không chấp nhận việc xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên vì không đủ điều kiện.

Ông **H** đã có đơn khiếu nại văn bản trên của **UBND phường M**. **UBND phường M** đã thụ lý, tổ chức đối thoại. Ngày 19/9/2025, Chủ tịch **UBND phường M** đã ban hành Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông **Nguyễn Thành H**.

Thấy rằng về trình tự, thủ tục: Chủ tịch UBND phường M đã đảm bảo đúng quy định về trình tự thủ tục giải quyết khiếu nại theo Luật khiếu nại, UBND phường M đã đảm bảo đúng quy định Luật đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

[4] Xét kháng cáo của người khởi kiện:

[4.1] Về nguồn gốc đất:

Ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị H1 có 02 thửa đất nông nghiệp.

- Thửa thứ nhất là thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 (nay là tờ bản đồ số 117), diện tích 833m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước (LUK), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM676365, sổ vào sổ cấp GCN CH06679, địa chỉ: khu H, phường M, thành phố Q.

- Thửa thứ hai là thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 (nay là tờ bản đồ số 117), diện tích 300m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước (LUK), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM676364, sổ vào sổ cấp GCN CH06678, địa chỉ: khu H, phường M, thành phố Q.

Hai thửa đất trên đều mang tên vợ chồng ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị H1. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H3 bà Nguyễn Hải Y ngày 19/9/2024.

[4.2] Đánh giá điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất thấy rằng:

Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 (nay là tờ bản đồ số 117), diện tích 833m² có mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước (LUK), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM676365, sổ vào sổ cấp GCN CH06679, địa chỉ: khu H, phường M, thành phố Q và thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 (nay là tờ bản đồ số 117), diện tích 300m² có mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước (LUK), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM676364, sổ vào sổ cấp GCN CH06678, địa chỉ: khu H, phường M, thành phố Q.

Hai thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch I-OM27 được định hướng theo quy hoạch phân khu để thực hiện công trình, dự án phát triển nhà ở và tạo lập khu đô thị mới có cơ sở hạ tầng đồng bộ. Ngoài ra, khu vực thửa đất được đã được xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong danh mục công trình dự án trong Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thành phố M được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3750/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 (danh mục số 332 biểu danh mục công trình dự án: Quy đất ở đô thị trong phân khu A1).

Đối chiếu hai thửa đất nêu trên với các bản đồ quy hoạch đã được phê duyệt cụ thể:

+ 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 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của UBND thành phố M tại Quyết định số 625/QĐ-UBND ngày 03/03/2025 của UBND tỉnh Q: Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 và thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 được xác định theo quy hoạch là đất ở kết hợp đất hạ tầng kỹ thuật;

+ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 13/10/2022: thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 và thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 được xác định theo quy hoạch là đất đơn vị ở mới (nằm trong ô đất I-OM27 (đất đơn vị ở mới) tầng cao tối đa 6 tầng, mật độ xây

dụng tới đa 70%, hệ số sử dụng đất tới đa 4,2, đất được định hướng cho việc thực hiện công trình, dự án phát triển nhà ở và tạo lập **khu đô thị M** có cơ sở hạ tầng đồng bộ).

Căn cứ Khoản 5, Điều 116, Luật đất đai 2024:

“... Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt...”

Thấy rằng Chủ tịch **UBND phường M** 1 xác định 02 thửa đất lúa của ông **Nguyễn Thành H** và bà **Nguyễn Thị H1** chưa đủ điều kiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất là đảm bảo quy định pháp luật, kháng cáo của người khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông **Nguyễn Thành H** phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo của ông **Nguyễn Thành H**, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2026/HC-ST ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ninh.

2. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông **Nguyễn Thành H** về việc:

- Hủy Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của Chủ tịch **UBND phường M, thành phố Q** về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông **Nguyễn Thành H**, trú tại: **khu phố H, phường M, thành phố Q**.

- Hủy Văn bản số 477/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 và Văn bản số 478/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/8/2025 của **UBND phường M, thành phố Q**.

- Buộc Chủ tịch **UBND phường M, thành phố Q** phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông **Nguyễn Thành H** và bà **Nguyễn Thị H1** diện tích 833m² đất trồng lúa nước còn lại (LUK) thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54 tại địa chỉ: **khu phố H, phường M, thành phố Q**, sang đất ở đô thị (ODT).

- Buộc Chủ tịch **UBND phường M, thành phố Q** phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông **Nguyễn Thành H** và bà **Nguyễn Thị H1** diện tích

270,9m² đất trồng lúa nước còn lại (LUK) thuộc thửa đất số 499, tờ bản đồ số 54 tại địa chỉ: **khu phố H, phường M, thành phố Q**, sang đất ở tại đô thị (ODT).

- Buộc **UBND phường M, thành phố Q** phải bồi thường thiệt hại chi phí phô tô tài liệu, giấy tờ và phí công chứng tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện số tiền 192.000đ (*một trăm chín mươi hai nghìn đồng*).

3. Về án phí: ông **Nguyễn Thành H** phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính phúc thẩm; được đối trừ số tiền đã nộp tại Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000190 ngày 15/7/2026 của Thi hành án dân sự **thành phố Q**.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKS nhân dân thành phố Quảng Ninh;
- TAND khu vực 6 - Quảng Ninh;
- THADS thành phố Quảng Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Bình Vân

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Bình Vân