

Số: /QĐ-UBND Diên Khánh, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết kiếu nại của ông Lê Ngọc Tùng (lần đầu).

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ DIÊN KHÁNH

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 155/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2026);

Căn cứ Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Diên Khánh về việc giao Phòng Kinh tế xác minh nội dung khiếu nại của ông Lê Ngọc Tùng;

Xét đơn khiếu nại ngày 08 tháng 6 năm 2026 của ông Lê Ngọc Tùng (do ông Phan Văn Nhân là người đại diện hợp pháp theo Giấy ủy quyền được Phòng Công chứng Trung tâm chứng nhận số 5915/2026/CCGD ngày 08/6/2026; khiếu nại đối với Thông báo số 333/TB-UBND ngày 07/5/2026 của UBND xã Diên Khánh về việc không cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 60, diện tích 672,6m² đất CLN tại thôn Phước Trạch, xã Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa theo hồ sơ mã số tiếp nhận H32.229-260504-0004;

Theo Báo cáo số 1719/BC-KT ngày 07 tháng 7 năm 2026 của Phòng Kinh tế về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Lê Ngọc Tùng với các nội dung sau đây.

1. Nội dung khiếu nại:

1.1. Yêu cầu của người khiếu nại

Ông Lê Ngọc Tùng (thông qua người đại diện là ông Phan Văn Nhân) đưa ra các yêu cầu sau:

- Hủy bỏ Thông báo số 333/TB-UBND ngày 07/5/2026 của UBND xã Diên Khánh về việc từ chối cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Giải quyết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hồ sơ số H32.229-260504-0004 (thửa đất số 505, tờ bản đồ số 60) theo đúng quy định của Luật Đất đai 2024.

- Làm rõ căn cứ pháp lý của việc bắt buộc phải áp dụng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 để từ chối hồ sơ trong khi thửa đất đã phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã phê duyệt.

- Giải thích lý do thiếu thống nhất trong việc áp dụng pháp luật giữa UBND xã Diên Khánh với các địa phương khác trong tỉnh và với hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường trên Cổng TTĐT Chính phủ. Cụ thể:

+ Ví dụ hồ sơ H32.214-250818-0098 đã được UBND Phường Ninh Hòa cho phép chuyển mục đích sang đất ở thửa đất 82 (tờ bản đồ 34 Phường Ninh Đa cũ) nay là tờ 144 Phường Ninh Hòa tại quyết định 2232/QĐ-UBND ngày 18/09/2025 căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Mặc dù quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (PK17) được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định 1921/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 thì toàn bộ thửa đất 82 trên quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp. Không phù hợp đất ở.

+ Tương tự, Thửa đất 585 tờ bản đồ số 5 tại Thôn Xuân Phong, Xã Bắc Ninh Hòa đã được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN sang ONT theo quyết định 1611/QĐ UBND ngày 01/12/2025 của UBND xã Bắc Ninh Hòa căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Nhưng theo quy hoạch phân khu 1/2000 Khu dịch vụ và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa (PK16) được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định 1920/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 thì thửa đất 585 trên có 572,1m² quy hoạch đất giao thông; 122,2 m² quy hoạch đất sông ngòi kênh rạch; 1602,7 m² quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp. Không phù hợp quy hoạch đất ở.

- Ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu theo đúng trình tự pháp luật.

1.2. Căn cứ để khiếu nại

Người khiếu nại cho rằng Thông báo số 333/TB-UBND không có cơ sở pháp lý và xâm phạm quyền lợi của mình dựa trên các căn cứ, vì:

Phần diện tích 650,2m² xin chuyển mục đích tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 60 hoàn toàn phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) huyện Diên Khánh đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1564/QĐ-UBND ngày 10/06/2025.

Về pháp lý:

Khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai 2024 quy định: căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất (CMĐSDĐ) là QHSDĐ cấp huyện “hoặc” Quy hoạch chung “hoặc” Quy

hoạch phân khu. Người khiếu nại lập luận thuật ngữ “hoặc” cho thấy đây là các căn cứ độc lập, chỉ cần phù hợp một trong các loại quy hoạch này là đủ điều kiện.

Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP (Khoản 2 Điều 2): Cũng quy định tương tự về căn cứ cho phép CMĐSDĐ khi sử dụng thuật ngữ “hoặc” giữa các loại quy hoạch.

Hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Theo nội dung trả lời trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ ngày 26/01/2026, cơ quan này khẳng định chỉ cần phù hợp một trong các loại quy hoạch được liệt kê tại Khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai, không bắt buộc phải phù hợp tất cả.

Tính thiếu thống nhất trong quản lý: Người khiếu nại dẫn chứng các địa phương khác (như Ninh Hòa) vẫn giải quyết CMĐSDĐ khi chỉ cần phù hợp QHSDĐ cấp huyện, việc UBND xã Diên Khánh đưa điều kiện “phải phù hợp QHPK 1/2000” là gây khó cho người dân.

2. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

2.1. Thông tin về thửa đất và hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất:

Người sử dụng đất: Ông Lê Ngọc Tùng.

Thông tin thửa đất: Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 60, diện tích 672,6m² tại thôn Phước Trạch, xã Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa.

Giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN24137 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Diên Khánh cấp ngày 29/4/2026.

Diện tích đề nghị chuyển mục đích: 650,2m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở.

2.2. Thông tin về các loại quy hoạch áp dụng đối với thửa đất:

Theo điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Diên Khánh của huyện Diên Khánh được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1564/QĐ-UBND ngày 10/6/2025, thửa đất số 505, tờ bản đồ số 60 xã Diên Khánh có 22,4m² quy hoạch giao thông, còn lại 650,2m² quy hoạch đất ở tại đô thị.

Theo Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị phía Tây Nha Trang (tiểu phân khu 2.3 và 2.4), tỉnh Khánh Hòa thì thửa đất thuộc khu vực quy hoạch đất giao thông và quy hoạch đất khu đô thị công nghệ cao.

2.3. Kết quả làm việc với người khiếu nại.

Ngày 06 tháng 7 năm 2026, phòng Kinh tế đã làm việc với ông Phan Văn Nhân - Số CCCD: 056095003428 - là người đại diện cho ông Lê Ngọc Tùng theo giấy ủy quyền do phòng Công chứng Trung tâm chứng nhận theo số 5912/2026/CCGD ngày 08/6/2026.

Tại buổi làm việc, ông Phan Văn Nhân trình bày:

Tôi là người đại diện cho ông Lê Ngọc Tùng theo giấy ủy quyền do phòng Công chứng Trung tâm chứng nhận theo số 5912/2026/CCGD ngày 08/6/2026.

Tôi giữ nguyên nội dung yêu cầu giải quyết theo đơn ông Lê Ngọc Tùng đã ghi ngày 08/6/2026.

Tôi cung cấp bổ sung các tài liệu để minh chứng cho nội dung mà ông Lê Ngọc Tùng đã trình bày trong đơn ghi ngày 08/6/2026, gồm bản photocopy (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền) giấy:

- Giấy chứng nhận số phát hành AA 04468160 - số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN23697, Văn bản cung cấp thông tin quy hoạch số 2354/CNNH-TTTLT ngày 12/5/2026;

- Giấy chứng nhận số phát hành AA 03207692 - số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN18606 và tờ ghi chữ viết tay có tiêu đề “Sơ đồ vị trí và quy hoạch phân khu”.

Ngoài ra, tôi không có ý kiến gì khác.

2.4. Các quy định về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

- Tại Khoản 5 Điều 116 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: 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.

- Khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ 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, quy định: 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.

- Ngoài ra, tại Văn bản số 6786/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 15/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đã hướng dẫn chuyên môn như sau: căn cứ quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trước đây để làm cơ sở chính khi xem xét, giải quyết thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; đồng thời rà soát sự phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn và các quy hoạch có liên quan nhằm bảo đảm việc áp dụng thống nhất, chặt chẽ, đúng thực tế quản lý tại địa phương.

- Khoản 6, Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 quy định: người sử dụng đất được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Tại Khoản 1, Điều 5 Nghị định 102/2024/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 49/2026/NĐ-CP, quy định: Đất ở là đất làm nhà ở và các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất.

- Văn bản số 3016/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 29/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Khánh Hòa hướng dẫn chuyên môn cho các xã, phường khi thực hiện giải quyết thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ vào chế độ sử dụng đối với loại đất xin chuyển mục đích (Điều 195, Điều 196 Luật Đất đai năm 2024; Khoản 1, Điều 5 Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định về đất ở) để làm cơ sở xem xét, giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật. Quy định này được hiểu rằng: khi chuyển mục đích sử dụng đất sang ở thì đất phải đủ điều kiện để làm nhà ở và các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất.

- Điều 93 Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 32 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 và Quyết định số 2464/QĐ-UBND ngày 12/12/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Diên Khánh, việc quản lý kiến trúc và cấp phép xây dựng phải tuân thủ quy hoạch đô thị.

Từ những viện dẫn pháp lý và kết quả đối chiếu quy hoạch nêu trên, việc UBND xã Diên Khánh căn cứ Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị phía Tây Nha Trang (tiểu phân khu 2.3 và 2.4), tỉnh Khánh Hòa để ban hành Thông báo số 333/TB-UBND ngày 07/5/2026 về việc không cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 60 của ông Lê Ngọc Tùng là hoàn toàn có cơ sở và đúng quy định pháp luật.

Lý do: Mặc dù phù hợp Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, nhưng thửa đất số 505 tờ bản đồ số 60 lại thuộc quy hoạch đất giao thông và khu công nghệ cao

(theo Quyết định 709/QĐ-UBND), dẫn đến không đáp ứng Quy chế quản lý kiến trúc (Quyết định 2464) để được cấp phép xây dựng nhà ở kiên cố. Vì không thể hình thành nhà ở hợp pháp nên không thỏa mãn bản chất và chế độ sử dụng “Đất ở” theo quy định của Luật Đất đai 2024. Do đó, UBND xã Diên Khánh không cho phép chuyển mục đích là hoàn toàn đúng quy định.

- Đối với nội dung ông Lê Ngọc Tùng viện dẫn bài viết trên Báo điện tử Chính phủ và việc giải quyết hồ sơ ở phường Ninh Hòa, xã Bắc Ninh Hòa để yêu cầu để làm căn cứ khiếu nại, Chủ tịch UBND xã Diên Khánh nhận thấy:

+ Đối với viết trên Báo điện tử Chính phủ: bài viết mà người khiếu nại dẫn chứng chỉ tập trung giải thích đơn lẻ quy định tại Khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai 2024. Trong khi đó, việc xem xét cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không chỉ căn cứ vào một điều khoản riêng lẻ mà phải dựa trên Luật Đất đai 2024 và các quy định khác của pháp luật có liên quan theo quy định tại Khoản 6 Điều 26 Luật Đất đai 2024.

UBND xã Diên Khánh đã áp dụng các quy định của Luật Đất đai 2024, Luật Xây Dựng, Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP và hướng dẫn nghiệp vụ chuyên sâu tại Văn bản số 3016/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 29/8/2025; Văn bản số 6786/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 15/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Khánh Hòa. UBND xã Diên Khánh đã tuân thủ các quy định của pháp luật và tuân thủ hướng dẫn của cơ quan chuyên môn cấp trên.

+ Đối với việc giải quyết hồ sơ ở phường Ninh Hòa, xã Bắc Ninh Hòa: Việc giải quyết hồ sơ các đơn vị khác không nằm trong phạm vi nhiệm vụ và thẩm quyền của UBND xã Diên Khánh. Do đó, không có cơ sở để sử dụng làm căn cứ để giải quyết vụ việc trên địa bàn xã Diên Khánh.

3. Kết quả đối thoại (nếu có):

Do kết quả xác minh nội dung khiếu nại đã làm rõ nội dung khiếu nại và yêu cầu của người khiếu nại nên Chủ tịch UBND xã Diên Khánh không tiến hành tổ chức đối thoại theo quy định tại Khoản 1, Điều 30 Luật Khiếu nại năm 2011.

4. Kết luận

Căn cứ các quy định của pháp luật và các Văn bản hướng dẫn chuyên môn đã nêu trên. Kết luận: Nội dung khiếu nại của ông Lê Ngọc Tùng là sai toàn bộ.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Không chấp nhận toàn bộ nội dung khiếu nại của ông Lê Ngọc Tùng đối với Thông báo số 333/TB-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2026 của UBND

xã Diên Khánh về việc không cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 60, xã Diên Khánh.

Giữ nguyên Thông báo số 333/TB-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2026 của UBND xã Diên Khánh.

Lý do: Thông báo số 333/TB-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2026 của UBND xã Diên Khánh là đúng quy định của pháp luật; việc không cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 60, xã Diên Khánh là phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Giao Văn phòng HĐND và UBND xã Diên Khánh công bố, gửi Quyết định giải quyết khiếu nại này đến người khiếu nại, người được ủy quyền khiếu nại và cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật; theo dõi, đôn đốc việc thực hiện Quyết định và quản lý hồ sơ giải quyết khiếu nại theo quy định.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Lê Ngọc Tùng không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại thì ông Lê Ngọc Tùng có quyền khiếu nại lần hai đến Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa hoặc khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã Diên Khánh, Trưởng phòng Kinh tế xã Diên Khánh, ông Lê Ngọc Tùng, người được ủy quyền khiếu nại và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND xã (báo cáo);
- Lưu: VT, hồ sơ.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Lưu Truyền