

Số: 1161 /QĐ-UBND

Phú Vinh, ngày 26 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Phan Xuân Quý
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHÚ VINH

Căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011;

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 27/10/2025 của ông Phan Xuân Quý, địa chỉ thường trú: AB 3-6, khu Mỹ Khánh 3, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là AB 3-6, khu Mỹ Khánh 3, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)

Theo Báo cáo số 04 /BC-TXM ngày 12/12/2025 của Tổ xác minh được thành lập theo Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND xã Phú Vinh về kết quả xác minh nội dung đơn khiếu nại của ông Phan Xuân Quý, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại.

Theo nội dung Đơn khiếu nại đề ngày 27/10/2025 của ông Phan Xuân Quý, địa chỉ thường trú: Ab3-6, khu Mỹ Khánh 3, phường Tân Hưng, thành phố Hồ Chí Minh, kết quả làm việc của Phòng Kinh tế tại Biên bản ngày 01/12/2025 (*Chủ tịch UBND xã Phú Vinh ủy quyền*) và kết quả làm việc của Tổ xác minh tại Biên bản ngày 12/12/2025 với ông Nguyễn Xuân Quý, thể hiện:

Ông Phan Xuân Quý không đồng ý Văn bản số 09/PKT-ĐĐ ngày 28/7/2025 của ông Nguyễn Long Hùng – Phó trưởng phòng Kinh tế xã Phú Vinh ký ban hành V/v chuyển trả hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở tại xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai của ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh, cụ thể: Ông Phan Xuân Quý cho rằng các thửa đất ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh đề nghị chuyển mục đích

sử dụng đất tại xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai thuộc đất nông nghiệp trong khu dân cư nên đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại.

1. Thông tin về thửa đất đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất và thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

Ngày 25/7/2025, Phòng Kinh tế tiếp nhận hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn tại xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai của ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh do Trung tâm phục vụ hành chính công xã Phú Vinh chuyển đến, cụ thể:

(1) Hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất 839,4m² đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 57 tại xã Phú Tân (cũ), huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai nay thuộc tờ bản đồ số 111 xã Phú Vinh (mới), tỉnh Đồng Nai đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 591482, số DO 591489 ngày 17/7/2024 cho ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh với mục đích đất trồng cây lâu năm (Mã số hồ sơ: H19.196-250722-7927).

(2) Hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất 817,1m² đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 57 tại xã Phú Tân (cũ), huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai nay thuộc tờ bản đồ số 111 xã Phú Vinh (mới), tỉnh Đồng Nai, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 591483, số DO 591495 ngày 17/7/2024 cho ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh với mục đích đất trồng cây lâu năm (Mã số hồ sơ: H19.196-250722-7788).

(3) Hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất 816,6m² đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ số 57 tại xã Phú Tân (cũ), huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai nay thuộc tờ bản đồ số 111 xã Phú Vinh (mới), tỉnh Đồng Nai, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 591491, số DO 591484 ngày 17/7/2024 cho ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh với mục đích đất trồng cây lâu năm (Mã số hồ sơ: H19.196-250722-8021).

(4) Hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất 872,6m² đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 57 tại xã Phú Tân (cũ), huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai nay thuộc tờ bản đồ địa chính 111 xã Phú Vinh (mới), tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 591494, số DO 591487 ngày 17/7/2025 cho ông Phan Xuân

Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh với mục đích đất trồng cây lâu năm (Mã số hồ sơ: H19.196-250722-7977).

2. Căn cứ xác định loại đất.

Tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai 2024 quy định việc xác định loại đất dựa trên một trong các căn cứ sau đây:

“a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật này đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này;

c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này.”

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại bao gồm nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng (Điều 9 Luật Đất đai 2024). Các thửa đất số 267, 268, 266 và 271 tờ bản đồ 111, xã Phú Vinh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên được xác định loại đất là đất trồng cây lâu năm thuộc nhóm đất nông nghiệp.

3. Về quy hoạch.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định: “Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn 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 để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới”, các thửa đất ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất có thông tin quy hoạch như sau:

- **Về quy hoạch sử dụng đất:** Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5371/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, phần diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thửa đất số 266, 267, 268, 271 tờ bản đồ 57 (xã Phú Tân cũ) thuộc quy hoạch là đất ở tại nông thôn, phù hợp với loại đất đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.

- **Về quy hoạch chung xã Phú Tân (cũ):** Căn cứ Quyết định số 4451/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND huyện Định Quán V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phú Tân, huyện Định Quán giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030, phần diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thửa đất số 266, 267, 268, 271 tờ bản đồ 57 (xã Phú Tân cũ) không thuộc điểm dân cư hoặc định hướng khu dân cư hiện hữu, mở rộng.

4. Cơ sở xác định đất nông nghiệp trong khu dân cư.

- Tại Văn bản số 2237/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 23/10/2024 của Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường, hướng dẫn: “*Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành chỉ quy định về phạm vi thống kê, kiểm kê đất đai tại khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai, không quy định riêng về tiêu chí xác định đất nông nghiệp thuộc phạm vi trong hay ngoài khu dân cư; một trong những căn cứ để lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là xác định nhu cầu sử dụng đất ở, đất khu đô thị, đất khu dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở dự báo dân số, điều kiện hạ tầng, cảnh quan, môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng (điểm e khoản 1 Điều 66 Luật Đất đai 2024); như vậy được hiểu ngoài việc xác định nhu cầu sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai còn được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, về quy hoạch đô thị và pháp luật khác có liên quan*”

- Liên quan việc xác định “khu dân cư” làm căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất, Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường đã trả lời tại Văn bản số 166/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 23/01/2025:

“*Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật không quy định về hạn mức được chuyển mục đích sử dụng đất mà 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 (theo quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ).*

Tại điểm e khoản 1 Điều 66 Luật Đất đai năm 2024 quy định về căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện: đối với việc xác định nhu cầu sử dụng đất khu dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở dự báo dân số, điều kiện hạ tầng, cảnh quan, môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng;

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn vừa được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 8 đã có quy định cụ thể về khu dân cư nông thôn, trong đó đã có khái niệm về khu dân cư nông thôn, quy định việc lập quy hoạch chi tiết khu dân cư nông thôn, xác định cụ thể khu dân cư nông thôn... Do đó, đề nghị căn cứ quy

định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn để xác định phạm vi, ranh giới khu dân cư nông thôn”

- Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 giải thích khái niệm khu dân cư nông thôn là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định ở nông thôn, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, điều kiện hạ tầng kỹ thuật và các yếu tố khác (*Khoản 4 Điều 2 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn*), khái niệm Quy hoạch đô thị và nông thôn là việc xác định, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở nhằm tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân tại thành phố, thị xã, thị trấn, đô thị mới, huyện, xã, khu chức năng (*Khoản 6 Điều 2 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn*) và hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn không bao gồm quy hoạch sử dụng đất (*Điều 3 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024*).

Từ các nội dung nêu trên, việc căn cứ quy hoạch chung xã Phú Tân (cũ) để xác định phạm vi, ranh giới khu dân cư nông thôn làm cơ sở xác định đất nông nghiệp thuộc phạm vi trong hay ngoài khu dân cư là phù hợp với quy định pháp luật hiện hành. Như vậy, các thửa đất số 266, 267, 268 và 271, tờ bản đồ số 111 xã Phú Vinh được xác định là đất nông nghiệp nằm ngoài khu dân cư.

5. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp cá nhân đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, khoản 2 Điều 57 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cụ thể:

- Tại khoản 5 Điều 116 Luật đất đai 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.*”

- Tại khoản 6 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: “*6. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư được thực hiện theo quy định của Chính phủ*”. Trước đây, nội dung này được Chính phủ hướng dẫn thực hiện tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024: “*Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép*

chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân quy định tại khoản 5 Điều này là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.”. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ thì **Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 đã hết hiệu lực từ ngày 01/7/2025.**

Như vậy, tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ chuyển mục đích đất của ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh, Phòng Kinh tế xã Phú Vinh không còn căn cứ pháp lý nào khác ngoài khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 để xem xét điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

III. Kết quả đối thoại:

1. Ý kiến của người khiếu nại.

Tại buổi đối thoại, ông Phan Xuân Quý có ý kiến như sau:

Ông Phan Xuân Quý nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 271, 267, 268, 266 tờ bản đồ 57, xã Phú Tân (cũ) nay thuộc tờ bản đồ 111, xã Phú Vinh (mới) tại Trung tâm phục vụ hành chính công xã Phú Vinh vào ngày 25/7/2025. Tuy nhiên, Phòng Kinh tế xã Phú Vinh ký ban hành Văn bản số 09/PKT-ĐĐ ngày 28/7/2025 chuyển trả hồ sơ không giải quyết với lý do các thửa đất ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc đất nông nghiệp trong khu dân cư nên không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024.

Do đó, ông Phan Xuân Quý không đồng ý và cho rằng các thửa đất ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất tại xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai thuộc đất nông nghiệp trong khu dân cư nên đủ điều kiện được phép chuyển mục đích chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024. Các cơ sở được ông Phan Xuân Quý viện dẫn để xác định các thửa đất nêu trên là đất nông nghiệp trong khu dân cư, gồm:

- **Về quy hoạch sử dụng đất:** Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5371/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, phần diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các thửa đất số 266, 267, 268 và 271, tờ bản đồ số 57, xã Phú Tân (cũ) được quy hoạch là đất ở tại nông thôn.

- **Về vị trí, hiện trạng và nguồn gốc hình thành thửa đất:**

+ Các thửa đất số 267, 268, 266 và 271, tờ bản đồ số 57, xã Phú Tân (cũ) có vị trí tiếp giáp Đường 118 – là tuyến đường chính dẫn vào khu du lịch Thác Ba Giọt; khu vực xung quanh đã hình thành khu dân cư hiện hữu, các thửa đất liền kề đã xây dựng nhà ở, trong đó có thửa đất đã xây dựng ngôi biệt thự khang trang.

+ Các thửa đất nêu trên được tách ra từ thửa đất số 227, tờ bản đồ số 57, xã Phú Tân (cũ) - đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 088016 ngày 06/9/2022 cho ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh, với tổng diện tích 8.765,4 m², trong đó có 400,0 m² đất ở và 8.365,4 m² đất trồng cây lâu năm.

Vì vậy, ông Phan Xuân Quý đề nghị thu hồi Văn bản số 09/PKT-ĐĐ ngày 28/7/2025 của Phòng Kinh tế xã Phú Vinh và tiếp tục giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất. Ngoài ra, ông Quý đề nghị UBND xã Phú Vinh trả lời việc không cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở do xã Phú Vinh đã vượt chỉ tiêu sử dụng đất ở so với chỉ tiêu được phân bổ của UBND tỉnh Đồng Nai.

2. Ý kiến của người chủ trì buổi đối thoại

Qua ý kiến của người khiếu nại, ý kiến trình bày của các thành phần tham dự cuộc họp đối thoại, Ông Vũ Mạnh Dương, Phó Chủ tịch UBND xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai – Người chủ trì đối thoại kết luận: Thống nhất với Báo cáo số 04 /BC-TXM ngày 12/12/2025 của Tổ xác minh được thành lập theo Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND xã Phú Vinh về kết quả xác minh nội dung đơn khiếu nại của ông Phan Xuân Quý; nội dung ông Phan Xuân Quý khiếu nại cho rằng các thửa đất ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất thuộc đất nông nghiệp trong khu dân cư là không có cơ sở xem xét. Các nội dung không thuộc Văn bản số 09/PKT-ĐĐ ngày 28/7/2025 của Phòng Kinh tế xã Phú Vinh sẽ không được xem xét, giải quyết theo quy định của Luật khiếu nại.

IV. Kết luận.

Tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định: “*Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn 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 để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới*”. Trên cơ sở nội dung hướng dẫn của Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất - Bộ Tài nguyên và Môi

trường tại Văn bản số 2237/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 23/10/2024; Văn bản số 166/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 23/01/2025, việc căn cứ Quy hoạch chung xã Phú Tân (cũ) để xác định phạm vi, ranh giới khu dân cư nông thôn làm cơ sở xác định đất nông nghiệp thuộc phạm vi trong hay ngoài khu dân cư là phù hợp. Theo đó, các thửa đất số 266, 267, 268 và 271, tờ bản đồ số 111, xã Phú Vinh được xác định là đất nông nghiệp nằm ngoài khu dân cư.

- Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ (ngày 25/7/2025), căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp cá nhân đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, khoản 2 Điều 57 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể:

+ Tại khoản 5 Điều 116 Luật đất đai 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.*”

+ Tại khoản 6 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: “6. *Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư được thực hiện theo quy định của Chính phủ*”. Nội dung này được Chính phủ hướng dẫn thực hiện tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024: “*Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là kế hoạch sử dụng đất **hàng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt...***” nhưng hết hiệu lực từ ngày 01/7/2025 theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

Như vậy, tại thời điểm tiếp nhận và xem xét điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với trường hợp của ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 là đúng quy định. Do đó, nội dung khiếu nại của ông Phan Xuân Quý là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

a) Không công nhận nội dung khiếu nại theo Đơn khiếu nại đề ngày 27/10/2025 của ông Phan Xuân Quý.

b) Công nhận và giữ nguyên nội dung Văn bản số 09/PKT-ĐĐ ngày 28/7/2025 của Phòng Kinh tế xã Phú Vinh V/v chuyển trả hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở tại xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai của ông Phan Xuân Quý cùng sử dụng đất với ông Vũ Đức Tĩnh.

Điều 2.

Giao Phòng Kinh tế công bố, gửi Quyết định này đến ông Phan Xuân Quý (*tổ chức lập biên bản có sự tham gia của Chủ tịch UBND xã Phú Vinh để lưu hồ sơ giải quyết khiếu nại theo quy định*); thực hiện niêm yết công khai Quyết định này tại Trụ sở làm việc UBND xã Phú Vinh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày niêm yết.

Giao Phòng Văn hóa – Xã hội công khai Quyết định này trên cổng thông tin điện tử của xã Phú Vinh (*Thời gian đăng tải ít nhất là 15 ngày liên tục*).

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Phan Xuân Quý không đồng ý với việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Phú Vinh thì có quyền khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Khiếu nại và pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4: Chánh Văn phòng UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã Phú Vinh, Trưởng phòng Văn hóa, ông Phan Xuân Quý và các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai (kính b/c);
- Thanh tra tỉnh Đồng Nai (kính b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND xã;
- Văn phòng HĐND&UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- Phòng Văn hóa – Xã hội;
- Lưu: VT, KT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Vũ Mạnh Dương