

Số: /TTr-KTHTĐT

P. Trương Quang Trọng, ngày tháng năm 2025

## TỜ TRÌNH

### Về việc cho phép ông Nguyễn Văn Sinh chuyển mục đích sử dụng đất

Kính gửi: Chủ tịch UBND phường Trường Quang Trọng.

#### I. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chứng năm quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Ban hành Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 234/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt 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 thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1116/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi; bị bãi bỏ và phê duyệt Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền quản lý, giải quyết của Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND cấp xã trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo số 101/TB-UBND ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền tại cuộc họp nghe và cho ý kiến về các nội dung vướng mắc liên quan đến: (1) Chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; (2) Điều kiện hợp thửa, tách thửa đất đối với từng loại đất tại các địa phương; (3) Ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật ngành tài nguyên và môi trường;

Căn cứ Thông báo số 215/TB-UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền tại cuộc họp chỉ đạo xử lý vướng mắc trong hoạt động giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Thông báo số 105/TB-UBND ngày 18/08/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền tại cuộc họp ngày 14/8/2025 để nghe báo cáo và cho ý kiến một số nội dung: : (1) Liên quan đến vướng mắc khi thực hiện hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh theo đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường; (2) Nghe báo cáo kết quả rà soát quy định của pháp luật có liên quan đến phân cấp, ủy quyền để thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường, công thương;

Căn cứ Công văn số 811/UBND-KTTH ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật;

Xét hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Sinh, sinh ngày: 13/6/1968, CCCD số: 051068003237, cấp ngày ngày 22/04/2021, nơi cấp: Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; thường trú: Tổ dân phố Độc Lập, phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi.

## **II. Phần nội dung trình cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

### **1. Quá trình chuẩn bị, đánh giá hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất**

- Ông Nguyễn Văn Sinh, thường trú: Phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi, đang sử dụng thửa đất số 268, tờ bản đồ số 7 phường Trương Quang Trọng (nay thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ số 48), diện tích: 946,7m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng đất hiện nay: 154,1m<sup>2</sup>: Đất ở tại nông thôn; 792,6m<sup>2</sup>: Đất trồng cây hàng năm khác; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/9/2022, số vào sổ CS 11488, số phát hành DH 586600.

- Ngày 02/4/2025, ông Nguyễn Văn Sinh có Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn với diện tích 45,9m<sup>2</sup> đối với thửa đất nêu trên.

- Ngày 15/8/2025, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trương Quang Trọng đã kiểm tra thực địa vị trí chuyển mục đích của thửa đất **hiện có nhà ở và đất trồng, diện tích xin chuyển mục đích là 45,9m<sup>2</sup> và liền kề với diện tích đất ở đã có trong thửa đất (có biên bản kiểm tra hiện trạng kèm theo).**

- Ngày 20/8/2025, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trương Quang Trọng có Công văn số 29/KTHTĐT-CMĐ gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực III, tỉnh Quảng Ngãi đề nghị cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với hồ sơ xin chuyển mục đích có xin phép của ông Nguyễn Văn Sinh, phường Trương Quang Trọng. Chi nhánh Văn phòng đăng ký Khu vực III đã cung cấp thông tin tại Công văn số 2039/CNKVIII ngày 06/9/2025.

- Ngày 15/9/2025, UBND phường Trương Quang Trọng đã ban hành Thông báo số 76a/TB-UBND về việc niêm yết công khai hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép của ông Nguyễn Văn Sinh tại tổ dân phố Độc Lập 2, phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi. Ngày 22/9/2025, UBND phường Trương Quang Trọng lập biên bản kết thúc niêm yết công khai hồ sơ, kết quả lấy ý kiến: trong thời gian lấy ý kiến, không nhận được ý kiến phản hồi nào về việc xin chuyển mục đích có xin phép của ông Nguyễn Văn Sinh.

## **2. Kết quả đánh giá về hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất**

- Về quy hoạch sử dụng đất: Đối chiếu Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 234/QĐ-UBND ngày 15/4/2025, vị trí thửa đất nằm trong quy hoạch nhóm đất ở.

- Về quy hoạch xây dựng: Đối chiếu Đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 7475/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 thì thửa đất số 268, tờ bản đồ số 7 (nay thuộc tờ bản đồ số 48) nằm trong quy hoạch đất nhóm nhà ở và đất cây xanh cách ly đường điện 110kv.

- Theo Biên bản kiểm tra thực địa ngày 15/8/2025, các thành phần tham gia thống nhất kết quả kiểm tra hiện trạng thửa đất, nhu cầu sử dụng đất và vị trí chuyển mục đích sử dụng đất, để làm cơ sở tiếp tục xử lý hồ sơ theo quy định (*thống nhất diện tích chuyển mục đích sử dụng đất là 45,9 m<sup>2</sup>, vị trí này phù hợp quy hoạch nhóm đất ở*).

Như vậy, hồ sơ đảm bảo căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024. Vị trí xác định cho phép chuyển mục đích thuộc quy hoạch nhóm đất ở, hiện trạng có nhà ở và đất trống.

### **3. Nội dung đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất**

Cho phép ông Nguyễn Văn Sinh, thường trú tại phường Trương Quang Trọng được chuyển mục đích sử dụng đất là 45,9m<sup>2</sup> từ đất trồng cây hàng năm khác và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 7 (*nay thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ số 48, phường Trương Quang Trọng*).

Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài.

Vị trí, ranh giới thửa đất và vị trí, ranh giới chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh khu vực III lập ngày 06/9/2025 và Biên bản kiểm tra thực địa thửa đất do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trương Quang Trọng lập ngày 15/8/2025.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp theo Bảng giá đất được UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định tại Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 (*sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi*).

Hạn chế trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất: Không.

### **4. Kính đề nghị Chủ tịch UBND phường Trương Quang Trọng giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan**

a) Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trương Quang Trọng lập thủ tục chuyển thông tin địa chính thửa đất cho Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Theo dõi việc quản lý, sử dụng đất của Người sử dụng đất; thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc vi phạm về đất đai, môi trường, xây dựng; trường hợp vượt thẩm quyền kịp thời báo cáo để xử lý theo quy định.

b) Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi có trách nhiệm:

- Xác định tiền sử dụng đất phải nộp; thông báo cho người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí,...;

- Sau khi Người sử dụng đất hoàn thành việc thực hiện nộp tiền sử dụng đất, Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi có văn bản xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, gửi thông báo kết quả cho Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trương Quang Trọng.

c) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực III có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

d) Ông Nguyễn Văn Sinh có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí... (nếu có) theo quy định của pháp luật; trong quá trình sử dụng đất phải thực hiện đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường kính trình Chủ tịch UBND phường xem xét, Quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo phòng;
- Lưu: VT, KTHTĐT<sub>(vtn)</sub>.

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Lữ Ngọc Út**