

Số: /TTr-KT

Bình Sơn, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Sơn.

I. Phần căn cứ pháp lý:

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ 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 Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Sơn (được điều chỉnh tại quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 31/10/2023); Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh 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 huyện Bình Sơn;

Căn cứ Quyết định 1300/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân cấp xã trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 03/3/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Quyết định về việc cho phép tiếp tục thực hiện thẩm quyền, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, người có thẩm quyền và áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 120/2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quy định phân cấp cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 122/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Xét hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở tại nông thôn và ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị Hương tại biên

bản ngày 15/04/2026, ở thôn Long Mỹ, xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. (Nay là thuộc thôn Vĩnh Xuân, xã Bình Sơn).

II. Phần nội dung trình:

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

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất ghi ngày 06/5/2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Biên bản kiểm tra thực địa ngày 15/04/2026
- Công văn số 176/CNKVI ngày 23/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực I.
- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực I lập ngày 23/7/2025.

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

- Vị trí xin chuyển mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp trong khu dân cư thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 07, xã Bình Long, diện tích 289 m², loại đất trồng cây hằng năm khác (HNK), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS 03942, số phát hành DD 690594, cấp ngày 13/7/2021 (*theo quy đổi từ bản đồ tại Công văn số 4595/SNNMT-VPĐK ngày 30/6/2025 là tờ bản đồ số 368, xã Bình Sơn*). Ngày 06/5/2025, bà Nguyễn Thị Hương có đơn xin chuyển mục đích với diện tích 289m² đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở nông thôn. Tuy nhiên qua kiểm tra lại vị trí nhu cầu cần chuyển mục đích của gia đình hiện nay với diện tích 262 m² nên xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở (ONT) với diện tích 262 m² để có nhu cầu sử dụng vào mục đích đất ở, xây dựng nhà ở, công trình phụ trợ và cho các con chưa có đất ở để xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là đất trồng cây hằng năm khác là chưa đủ điều kiện để xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ khác. Vì vậy, bà xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở nông thôn (ONT) với diện tích 262 m² và cam kết nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước theo quy định.

- Hiện trạng vị trí xin chuyển mục đích: Hiện trạng vị trí xin chuyển mục đích đang sử dụng vào mục đích trồng cây hằng năm khác (HNK), không có công trình xây dựng trên đất.

- Về quy hoạch sử dụng đất: Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Bình Sơn đã được phê duyệt tại quyết định 838/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Sơn (được điều chỉnh tại quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 31/10/2023); Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh 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 huyện Bình Sơn thì thửa đất số 431, tờ bản đồ số 368, xã Bình Sơn, có diện tích 262m² phù hợp với quy hoạch đất ở nông thôn (ONT).

- Về quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn: xác định tại thửa đất số 431, tờ bản đồ số 368, xã Bình Sơn phù hợp đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Long giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 đã được UBND huyện Bình Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1879/QĐ-UBND ngày 23/8/2024.

- Về nhu cầu sử dụng đất:

Theo ý kiến của bà Nguyễn Thị Hường cho biết: Bà có đơn ghi ngày 06/5/2025 xin chuyển mục đích đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở (ONT) với diện tích 289 m². Tuy nhiên qua kiểm tra lại vị trí nhu cầu cần chuyển mục đích của gia đình hiện nay với diện tích 262 m² nên xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở (ONT) với diện tích 262 m² để có nhu cầu sử dụng vào mục đích đất ở, xây dựng nhà ở, công trình phụ trợ và cho các con chưa có đất ở để xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là đất trồng cây hằng năm khác là chưa đủ điều kiện để xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ khác. Vì vậy, bà xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở nông thôn (ONT) với diện tích 262 m² và cam kết nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước theo quy định.

Sau khi kiểm tra hồ sơ chuyển mục đích và căn cứ Khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai và căn cứ theo Mục I, phần III, phụ lục I của Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, Điều 11, chương III của Quyết định số 122/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh thì thửa đất đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Nội dung đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất: Phòng Kinh tế kính đề nghị UBND xã ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, nội dung cụ thể như sau:

Cho phép bà Nguyễn Thị Hường, thường trú tại thôn 3, xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. (Nay là thuộc Tổ dân phố Châu Ô, xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi) được chuyển mục đích sử dụng 262 m² đất trồng cây hằng năm khác (HNK) thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 07, xã Bình Long, huyện Bình Sơn (nay là tờ bản đồ số 368, xã Bình Sơn) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD 690594, số vào sổ cấp GCN CN CS 03942 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 13/7/2021 (theo trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực I lập ngày 23/7/2025) sang mục đích đất ở tại nông thôn theo nhu cầu xin chuyển mục đích của công dân và tại Tờ trình của Phòng Kinh tế.

Hình thức sử dụng đất đối với diện tích 262 m² sau khi chuyển mục đích sử dụng đất ở là Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới, phần diện tích đất chuyển mục đích thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 368, xã Bình Sơn được xác định theo trích lục bản đồ địa chính do Phòng Kinh tế xã Bình Sơn lập ngày 24/6/2026.

Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài.

Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính: Đề nghị Thuế cơ sở 1 Bình Sơn chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ thông tin hồ sơ địa chính và quy định pháp luật để tính toán xác định các khoản nghĩa vụ tài chính thông báo cho bà Nguyễn Thị Hương thực hiện khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nông thôn.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Đơn giá thực hiện theo quy định.

Hạn chế trong sử dụng đất sau khi hoàn thành thủ tục pháp lý chuyển sang mục đích sử dụng đất ở: Sử dụng theo chế độ sử dụng loại đất ở và tuân thủ các quy định pháp luật khác có liên quan.

4. Đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã giao trách nhiệm cho Phòng Kinh tế, Thuế cơ sở 1 Bình Sơn, Trung tâm phục vụ hành chính công xã Bình Sơn, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực I thực hiện các công việc sau:

- Thuế cơ sở 1 Bình Sơn xác định tiền sử dụng đất; thông báo, hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính, phí, lệ phí theo quy định.

- Trung tâm phục vụ hành chính công xã Bình Sơn có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Phòng Kinh tế xác định và bàn giao vị trí, ranh giới, mốc giới chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn trên thực địa.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực I có trách nhiệm thực hiện chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

Trường hợp thửa đất sau khi hoàn thành thủ tục chuyển mục đích sang đất ở mà công dân có nhu cầu tách thành nhiều thửa đất thì tùy vào mục đích tách thửa đất để chấp hành đúng quy định pháp luật về tách thửa, quy hoạch xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

5. Bà Nguyễn Thị Hương chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính và chấp hành pháp luật đất đai, các quy định pháp luật khác có liên quan theo quy định.

Phòng Kinh tế xã Bình Sơn kính trình Chủ tịch UBND xã xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Nơi nhận:

- UBND xã;
- Lãnh đạo Phòng;
- Chuyên viên tham mưu;
- Lưu: VT, HS.(Nguyễn)

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Tường Chuẩn