

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 số 1300/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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 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;

Xét hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở nông thôn và ý kiến trình bày của ông Nguyễn Minh Tiến và ông Trần Thanh Hùng tại biên bản ngày 06/3/2026, ở thôn Phước Thuận (trước đây là thôn Tiên Đào), xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

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 07/5/2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Công văn số 1321/CNKVI ngày 09/10/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực I.
- Biên bản kiểm tra thực địa ngày 06/3/2026.
- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất do Phòng Kinh tế xã Bình Sơn lập ngày 11/7/2026.

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 có diện tích 300 m², thuộc thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 18, xã Bình Trung (nay là thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 355, xã Bình Sơn), loại đất trồng cây hằng năm khác, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ số CS 06508, số phát hành số DD 696670, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 10/8/2021. Ngày 07/5/2025, ông Nguyễn Minh Tiến và ông Trần Thanh Hùng có đơn xin chuyển mục đích với diện tích 300 m² đất nông nghiệp sang đất ở nông thôn.

- Hiện trạng vị trí xin chuyển mục đích: Hiện là đất đang trồng hoa màu, không có công trình.

- Về quy hoạch sử dụng đất: Tại thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 355, phù hợp với 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 (được điều chỉnh tại quyết định 250/QĐ-UBND ngày 23/4/2025).

- Về quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn: Phòng Kinh tế xác định tại thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 355 phù hợp đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Trung giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 tại Quyết định số 2258/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 (nay là xã Bình Sơn), phù hợp với quy hoạch đất ở.

- Về nhu cầu sử dụng đất:

Theo ý kiến của ông Nguyễn Minh Tiến và ông Trần Thanh Hùng cho biết: Hai ông có đơn ghi ngày 07/5/2025 xin chuyển mục đích đất nông nghiệp sang đất ở (ONT) 300 m² để có nhu cầu sử dụng vào mục đích đất ở để xây dựng nhà ở cho bản thân và công trình phụ trợ. 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; đồng thời, kinh tế còn hạn hẹp nên chỉ xin chuyển 230 m². Vì vậy, hai ông xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở nông thôn (ONT), diện tích 230 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 thì thừa 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 ông Nguyễn Minh Tiến, thường trú phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi và ông Trần Thanh Hùng, thường trú xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi được chuyển mục đích sử dụng 230 m² đất nông nghiệp, tại thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 355, xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ số CS 06508, số phát hành số DD 696670, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 10/8/2021 (*theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực I lập ngày 09/10/2025*) sang mục đích đất ở nông thôn theo nhu cầu xin chuyển mục đích của công dân và tại Tờ trình nêu trên của Phòng Kinh tế.

Hình thức sử dụng đất đối với phần diện tích 230 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 1252, tờ bản đồ số 355, xã Bình Sơn được xác định theo trích lục bản đồ địa chính do Phòng Kinh tế xã Bình Sơn lập ngày 11/7/2026.

Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài.

Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính: Đề nghị Thuế cơ sở 1 tỉnh Quảng Ngãi 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 ông Nguyễn Minh Tiến và ông Trần Thanh Hùng thực hiện khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nông thôn.

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 tỉnh Quảng Ngãi, 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 tỉnh Quảng Ngãi 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 hằng năm khác sang đất ở nông thôn trên thực địa. Tham mưu cho Chủ tịch UBND xã ký xác nhận biến động thay đổi thông tin thửa đất sau khi công dân hoàn thành nghĩa vụ tài chính

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực I có trách nhiệm xác nhận thay đổi thông tin thửa đất sau khi công dân hoàn thành nghĩa vụ tài chính; 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. Ông Nguyễn Minh Tiến và ông Trần Thanh Hùng 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 kính trình Chủ tịch UBND xã xem xét, giải quyết theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

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

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Tường Chuẩn