

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 Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu 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 cùng thửa đất ở sang đất ở tại nông thôn và ý kiến trình bày của ông Đoàn Văn Thành tại biên bản ngày 17/04/2026, ở thôn Phước Bình, xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. (Nay là thuộc thôn Bình Nguyên, 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 11/7/2025.
- 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 17/04/2026.
- Công văn số 88/CNKVI ngày 17/7/2025 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 cùng thửa đất có đất ở thuộc một phần diện tích thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 34, xã Bình Nguyên, diện tích 757 m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây hằng năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS 03800, số phát hành DE 224555, cấp ngày 20/05/2022 (*theo quy đổi từ bản đồ tại Công văn số 4595/SNNMT-VPĐK ngày 30/6/2025 là tờ bản đồ số 314, xã Bình Sơn*). Ngày 11/07/2025, hộ ông Đoàn Văn Thành có đơn xin chuyển mục đích với diện tích 557m² đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở nông thôn.

- 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 1446, tờ bản đồ số 314, xã Bình Sơn, có diện tích 757m² 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 1446, tờ bản đồ số 314, xã Bình Sơn phù hợp đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Nguyên giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 đã được UBND huyện Bình Sơn phê duyệt tại Quyết định số 2409/QĐ-UBND ngày 22/11/2024.

- Về nhu cầu sử dụng đất:

Theo ý kiến của ông Đoàn Văn Thành cho biết: Vào ngày 11/7/2025 có nộp hồ sơ xin chuyển mục đích đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở (ONT) với diện tích 557 m². Tuy nhiên qua kiểm tra bản đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Châu Ô và vùng phụ cận thì có 205 m² đã quy hoạch đường giao thông. Vì vậy, gia đình ông Đoàn Văn Thành xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở nông thôn (ONT) với diện tích 352m² 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, gia đình xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hằng năm khác sang đất ở nông thôn (ONT) diện tích 352 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; Căn cứ theo Điểm c, Khoản 2, Điều 10 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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 hộ ông Đoàn Văn Thành, thường trú tại thôn Phước Bình, xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (Nay là thuộc thôn Bình Nguyên, xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi) được chuyển mục đích sử dụng 352m² đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc một phần diện tích thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 314, xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DE 224555, sổ vào sổ cấp GCN CS 03800 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/5/2022 (*theo trích lục bản đồ địa chính do 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 352 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 1446, tờ bản đồ số 314, xã Bình Sơn được xác định theo trích lục bản đồ địa chính do Phòng Kinh tế xã Bình Sơn lập ngày 30/6/2026.

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 hộ ông Đoàn Văn Thành 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.

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

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. Hộ ông Đoàn Văn Thành 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