

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 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thi hành Luật 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 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 lâu năm (đất nông nghiệp trong khu dân cư) sang đất ở tại nông thôn và ý kiến trình bày của ông Lê Văn Sinh, bà Huỳnh Thị Tuyết tại biên bản ngày 24/7/2026. Địa chỉ thửa đất tại thôn Đông Bình, xã Bình Sơn. (Nay là thuộc thôn Bình An Nội, 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 17/3/2026.

- 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 24/7/2026.

- Công văn số 1407/CNKVI ngày 08/5/2026 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 07/5/2026.

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 trong khu dân cư thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 05, xã Bình Chánh (theo quy đổi từ bản đồ tại Công văn số 4595/SNNMT-VPĐK ngày 30/6/2025 là tờ bản đồ số 169, xã Bình Sơn), diện tích 485 m², loại đất trồng cây lâu năm tại thôn Đông Bình (Nay là thuộc thôn Bình An Nội, xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH 106, số phát hành AA 02533474, do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 26/6/2025. Ngày 17/03/2026, ông Lê Văn Sinh, bà Huỳnh Thị Tuyết có đơn xin chuyển mục đích với diện tích 100m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn (ONT).

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

- Về quy hoạch sử dụng đất: Tại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 169 xã Bình Sơn. 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 của UBND tỉnh Quảng Ngãi).

- Về quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn: Phòng Kinh tế xác định tại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 169 xã Bình Sơn phù hợp đồ án Quy hoạch chung của xã Bình Chánh (cũ) được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 2078/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 về phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Chánh giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thì phù hợp với quy hoạch đất ở.

- Về nhu cầu sử dụng đất:

Theo ý kiến của ông Lê Văn Sinh, bà Huỳnh Thị Tuyết cho biết: Vào ngày 17/3/2026 có nộp hồ sơ xin chuyển mục đích đất trồng cây lâu năm sang đất ở (ONT) với diện tích 100m² 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 lâu năm là chưa đủ điều kiện để xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ khác. Vì vậy, ông Lê Văn Sinh, bà Huỳnh Thị Tuyết xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn (ONT) với diện tích 100 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 thửa đất đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (áp dụng đối với trường hợp hồ sơ tiếp nhận chuyển tiếp trước ngày 01/07/2026).

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 Lê Văn Sinh, bà Huỳnh Thị Tuyết, thường trú tại thôn Mỹ Huệ, xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi được chuyển mục đích sử dụng 100m² đất nông nghiệp trong khu dân cư thuộc một phần diện tích thửa đất số 220, tờ bản đồ số 169, xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AA 02533474, số vào sổ cấp GCN CH 106 do UBND huyện Bình Sơn cấp ngày 26/6/2025(*theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực I lập ngày 07/5/2026*) 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 100 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 220, tờ bản đồ số 169, xã Bình Sơn được xác định theo trích lục bản đồ địa chính do Phòng Kinh tế xã Bình Sơn lập ngày 28/7/2026.

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 ông Lê Văn Sinh, bà Huỳnh Thị Tuyết 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 lâu năm 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 và các nhiệm vụ khác có liên quan.

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 Lê Văn Sinh, bà Huỳnh Thị Tuyết 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.(Nguyên)

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Tường Chuẩn