

TỜ TRÌNH

Về việc cho phép Bà Hồ Thị Kim Ngân chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 615, tờ bản đồ địa chính số 24, phường Tân Triều

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban Nhân dân phường Tân Triều.

I. Phần căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật 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 Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 150/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về Quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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; Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính 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 định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 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 2304/QĐ-BNNMT ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy trình điện tử giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Nông nghiệp và Môi trường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5368/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Vĩnh Cửu, được điều chỉnh tại Quyết định số 3665/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của UBND phường Tân Triều;

Căn cứ Nghị Quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về Quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Nghị Quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về Ban hành Quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1963/QĐ-UBND ngày 16/05/2026 của UBND phường Tân Triều về giao quyền thực hiện nhiệm vụ nhà nước trong lĩnh vực đất đai;

Xét hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của Bà Hồ Thị Kim Ngân, địa chỉ tại Tổ 3, khu phố 4, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kính trình Chủ tịch UBND phường Tân Triều cho phép Bà Hồ Thị Kim Ngân chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Tân Triều.

II. Nội dung trình cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

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

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có tiếp nhận từ Trung tâm Phục vụ Hành chính công phường Tân Triều đối với hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị của Bà Hồ Thị Kim Ngân đối với một phần thửa đất số 615, tờ bản đồ địa chính số 24, phường Tân Triều với diện tích 75,7 m².

Thành phần hồ sơ:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất của Bà Hồ Thị Kim Ngân ngày 03/09/2026.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Bà Hồ Thị Kim Ngân số AA09442701 được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu ký cấp ngày 27/08/2026.

- Bản vẽ Trích lục bản đồ địa chính số 3476/2026 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Đồng Nai thực hiện ngày 28/08/2026.

Như vậy, thành phần hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của Bà Hồ Thị Kim Ngân đủ thành phần hồ sơ theo quy định.

Sau khi nhận được hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đã tiến hành kiểm tra thực địa tại thửa đất số 615 tờ

bản đồ địa chính số 24 kết quả ghi nhận hiện trạng thửa đất là đất trống, thửa đất tiếp giáp Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường tỉnh 768 đoạn từ Đường liên xã Thanh Phú - Tân Bình - Bình Lợi cũ đến Giáp ranh phường Trảng Dài có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông từ $> 500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$.

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

- Thửa đất số 615, tờ bản đồ địa chính số 24, diện tích $114,5 \text{ m}^2$, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tại phường Tân Triều được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại đô thị với diện tích $75,7 \text{ m}^2$.

- Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất: ổn định lâu dài.

- Vị trí, ranh giới chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo bản vẽ Trích lục bản đồ địa chính số 3476/2026 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Đồng Nai thực hiện ngày 28/08/2026.

- Về tình trạng pháp lý của thửa đất: Thửa đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA09442701 ngày 27/08/2026.

- Về quy hoạch sử dụng đất: vị trí chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp quy hoạch đất ở tại đô thị theo Quyết định số 5368/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai và Đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 xã Thanh Phú, được UBND huyện Vĩnh Cửu phê duyệt tại Quyết định số 4833/QĐ-UBND ngày 15/9/2016, được điều chỉnh tại Quyết định số 3665/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của UBND phường Tân Triều. Đồng thời, phù hợp với chỉ tiêu được UBND tỉnh phân bổ tại Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Về giá đất: Theo quy định về giá đất hiện hành.

- Về tình trạng vi phạm hành chính về đất đai: Thửa đất số 615, tờ bản đồ địa chính số 24, phường Tân Triều không vi phạm hành chính về đất đai.

- Về phạm vi: trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư nhưng thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép của cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai năm 2024.

- Về điều kiện: không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác theo quy định tại Điều 46, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Như vậy, trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất của Bà Hồ Thị Kim Ngân từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị với diện tích $75,7 \text{ m}^2$ tại phường Tân Triều là phù hợp.

3. Nội dung kiến nghị chuyển mục đích sử dụng đất

Từ nội dung hồ sơ nêu trên và căn cứ quy định tại Điều 116 (*Căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất*); Điều 119 (*Giao đất có thu tiền sử dụng đất*); Điều 121 (*Chuyển mục đích sử dụng đất*); Điều 123 (*Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất*); Điều 133 (*Đăng ký biến động*); Điều 171 (*Đất sử dụng ổn định lâu dài*); Điều 227 (*Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất*); Điều 253 (*Quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành*) Luật Đất đai năm 2024; Điều 22 (*điều khoản chuyển tiếp về quy hoạch sử dụng đất*), Mục I, phần III Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ (*Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá*); Nghị Quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về Quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Nghị Quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về ban hành Quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kính trình Chủ tịch UBND phường Tân Triều chấp thuận cho phép Bà Hồ Thị Kim Ngân - địa chỉ Tổ 3, khu phố 4, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai được chuyển mục đích sử dụng 75,7 m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 615, tờ bản đồ địa chính số 24 và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là giao đất có thu tiền sử dụng đất tại phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai.

Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị (ODT).

Thời hạn sử dụng sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất: ổn định lâu dài, kể từ ngày ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo bản vẽ Trích lục bản đồ địa chính số 3476/2026 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Đồng Nai thực hiện ngày 28/08/2026.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Theo quy định về giá đất hiện hành.

Những hạn chế trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất: không có.

4. Kiến nghị Chủ tịch UBND phường Tân Triều giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan

4.1. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

- Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất phải nộp đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể;
- Chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho cơ quan thuế;
- Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa đối với trường hợp có thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất;

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu để thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

- Tăng cường công tác quản lý sử dụng đất của Bà Hồ Thị Kim Ngân theo đúng thẩm quyền được giao tại điểm b Khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024; kiểm tra việc đầu tư xây dựng và thực hiện các quy định của pháp luật đối với lĩnh vực xây dựng như: mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, sự phù hợp quy hoạch, giấy phép xây dựng (nếu có),...

4.2. Giao Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu: cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

4.3. Giao Thuế cơ sở 3 thành phố Đồng Nai kiểm tra xác định tiền sử dụng đất phải nộp, các khoản thu, mức thu; hướng dẫn thực hiện việc giảm tiền sử dụng đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất, phí lệ phí,...(nếu có); thông báo cho chủ sử dụng đất nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định. Xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và gửi thông báo kết quả cho Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công phường Tân Triều.

4.4. Yêu cầu Bà Hồ Thị Kim Ngân chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo quy định; thực hiện giảm tiền sử dụng đất, khoản trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có).

4.5. Giao Trung tâm Phục vụ Hành chính công phường: Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

4.6. Giao Kho bạc nhà nước Khu vực XVII: thu tiền sử dụng đất, phí, lệ phí (nếu có).

(Đính kèm dự thảo Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu số 07 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai).

Từ những cơ sở trên, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kính trình Chủ tịch UBND phường Tân Triều chấp thuận cho phép Bà Hồ Thị Kim Ngân được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị với diện tích 75,7 m² tại phường Tân Triều./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TP, các PTP. KTHTĐT phường;
- Lưu VT, KTHTĐT (Khái)

TRƯỞNG PHÒNG



Phạm Lê Duy Quang