

Số: 141 /TTr-KT

Nghĩa Giang, ngày 06 tháng 11 năm 2025

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

Kính gửi: UBND xã Nghĩa Giang.

I. Phần căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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 các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật đất đai;

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 231/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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 huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Thông báo số 215/TB-UBND ngày 24/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền tại cuộc họp chỉ đạo xử lý vướng mắc trong hoạt động giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai;

Xét hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của bà Cao Thị Nhon; căn cước công dân số: 051135005560, ngày cấp: 17/6/2021, nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

II. Phần nội dung trình:

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

- Ngày 14/10/2025: Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của UBND xã Nghĩa Giang tiếp nhận hồ sơ xin chuyển mục đích của Bà Cao Thị Nhon;

- Ngày 15/10/2025, Phòng Kinh tế có Công văn số 71/KT đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực II cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất xin chuyển mục đích;

- Ngày 21/10/2025, Phòng Kinh tế phối hợp với Cộng đồng dân cư thôn Phú Thuận và chủ sử dụng đất tiến hành kiểm tra thực địa thửa đất.

- Ngày 22/10/2025, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực II có Công văn số 1726/CNKV(II) cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất xin chuyển mục đích.

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

- Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của Bà Cao Thị Nhon tại thửa đất số

921, tờ bản đồ số 13, xã Nghĩa Kỳ cũ nay là xã Nghĩa Giang, (trước đây là thửa đất 921, tờ bản đồ số 13, xã Nghĩa Kỳ cũ), đầy đủ các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật đất đai;

- Đối chiếu với 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 Tư Nghĩa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 14/4/2025: Thửa đất số 921, tờ bản đồ số 13, xã Nghĩa Giang, (trước đây là thửa đất 921, tờ bản đồ số 13, xã Nghĩa Kỳ cũ), diện tích 1397,5 m² quy hoạch đất ở, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

- Theo ý kiến của Bà Cao Thị Nhơn:

Bà Cao Thị Nhơn có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 921, tờ bản đồ số 13, xã Nghĩa Giang (trước đây là thửa đất 921, tờ bản đồ số 13, xã Nghĩa Kỳ cũ) để tách thửa tặng cho các con của bà gồm Trịnh Thử, Trịnh Hân, Trịnh Thị Xuân Thiệu, Trịnh Thị Hà, Trịnh Hồng Nga xây dựng nhà ở, Bà Cao Thị Nhơn cam kết nội dung trình bày là đúng sự thật và cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước đầy đủ, đúng hạn.

- Theo ý kiến của cộng đồng dân cư thôn An Hội bắc 2 tại Biên bản kiểm tra thực địa ngày 21/10/2025 thì thửa đất số 921, tờ bản đồ số 13, xã Nghĩa Giang (trước đây là thửa đất 921, tờ bản đồ số 13, xã Nghĩa Kỳ cũ) được quy hoạch đất ONT, phù hợp với quy hoạch chung và các vùng phụ cận của địa phương; việc trình bày về nhu cầu chuyển mục đích của Bà Cao Thị Nhơn là đúng và chính đáng.

Sau khi kiểm tra hồ sơ chuyển mục đích và căn cứ Khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai và Khoản 5 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ 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 Nghĩa Giang ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, nội dung cụ thể như sau:

- Cho Bà Cao Thị Nhơn; địa chỉ tại xã Nghĩa Giang, tỉnh Quảng Ngãi được chuyển mục đích sử dụng 400m² đất trồng cây hàng năm khác (BHK) (phần diện tích nằm ngoài hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông hoặc nằm ngoài quy hoạch đất giao thông, thủy lợi, đất công cộng ...) tại xã Nghĩa Giang, tỉnh Quảng Ngãi sang mục đích đất ở tại nông thôn (ONT) và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là giao đất có thu tiền sử dụng đất tại xã Nghĩa Giang, tỉnh Quảng Ngãi.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

- Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài.

- Vị trí, ranh giới thửa đất: Thửa đất số 920, tờ bản đồ số 16, xã Nghĩa Giang (trước đây là thửa đất 920, tờ bản đồ số 16, xã Nghĩa Thuận cũ) được xác định theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh khu vực II lập ngày 22/10/2025.

- Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Đất ở thuộc Khu vực 3; vị trí 3; Đơn giá: 900 nghìn đồng/m² theo Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

- Hạn chế trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất: Không.

4. Đề nghị Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Giang giao trách nhiệm cho phòng Kinh tế, Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực II, Trung tâm phục vụ hành chính công xã Nghĩa Giang thực hiện các công việc sau:

- Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi chịu trách nhiệm:

+ Xác định tiền sử dụng đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện 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 người được giao đất nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định;

+ Thu tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định;

+ Xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và gửi thông báo kết quả cho phòng Kinh tế xã Nghĩa Giang.

- Trung tâm phục vụ hành chính công xã Nghĩa Giang chịu trách nhiệm 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;

- Bà Cao Thị Nhơn có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định; thực hiện giảm tiền sử dụng đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có).

5. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực II chịu trách nhiệm chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Phòng Kinh tế kính trình UBND xã Nghĩa Giang xem xét, quyết định theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: KT.


TRƯỞNG PHÒNG
PHÒNG KINH TẾ
Nguyễn Thế Tân