

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 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 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; được sửa đổi bởi Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Xét hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Phạm Văn Nhất, sinh ngày 06/04/1962, CCCD số 051062001516, cấp ngày 16/04/2021, nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; bà Trương Thị Xuân, sinh ngày 16/04/1965, CCCD số 051165008570, cấp ngày 26/06/2025, nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; bà Phạm Thị Hạ, sinh ngày 28/02/1990, CCCD số 051190006928, cấp ngày 28/06/2021, nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; ông Phạm Văn Hiền, sinh ngày 10/10/1993, CCCD số 051093004247, cấp ngày 28/06/2021, nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; bà Phạm Thị Mỹ Hạnh, sinh ngày 10/08/1995, CCCD số 051195001208, cấp ngày 22/04/2021, 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 20/7/2026: Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của UBND xã Nghĩa Giang tiếp nhận hồ sơ xin chuyển mục đích của ông Phạm Văn Nhất, bà Trương Thị Xuân, bà Phạm Thị Hạ, ông Phạm Văn Hiền, bà Phạm Thị Mỹ Hạnh.

- Ngày 20/7/2026, Phòng Kinh tế có Công văn số 383/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;

- Ngày 27/7/2026, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực II có Công văn số 2535/CNKV(II) cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất.

- Ngày 28/7/2026, Phòng Kinh tế phối hợp với Cộng đồng dân cư thôn Mỹ Phú và chủ sử dụng đất tiến hành kiểm tra thực địa thửa đất.

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 ông Phạm Văn Nhất, bà Trương Thị Xuân, bà Phạm Thị Hạ, ông Phạm Văn Hiền, bà Phạm Thị Mỹ Hạnh tại thửa đất số 1380, tờ bản đồ số 16 xã Nghĩa Thuận nay quy đổi thành tờ bản đồ số 53 xã Nghĩa Giang, tỉnh Quảng Ngãi đầy đủ các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1, Mục I của phần III, phụ lục I kèm theo 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.

- 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 1380, tờ bản đồ số 16 xã Nghĩa Thuận nay quy đổi thành tờ bản đồ số 53 xã Nghĩa Giang, tỉnh Quảng Ngãi diện tích 529,0 m² quy hoạch đất ở, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

- Theo ý kiến của hộ ông Phạm Văn Nhất, bà Trương Thị Xuân:

Thửa đất hộ ông đang sử dụng ổn định, không tranh chấp; hộ ông có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 1380, tờ bản đồ số 16 xã Nghĩa Thuận nay quy đổi thành tờ bản đồ số 53 xã Nghĩa Giang, tỉnh Quảng Ngãi với diện tích 100m² để xây dựng nhà ở. Hộ ông Phạm Văn Nhất 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 khi cơ quan có thẩm quyền thông báo.

- Theo ý kiến của cộng đồng dân cư thôn Mỹ Phú tại biên bản kiểm tra thực

địa ngày 28/7/2026 thì thửa đất số 1380, tờ bản đồ số 16 xã Nghĩa Thuận nay quy đổi thành tờ bản đồ số 53 xã Nghĩa Giang, tỉnh Quảng Ngãi 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 hộ ông Phạm Văn Nhất là đúng và chính đáng.

Sau khi kiểm tra hồ sơ chuyển mục đích và căn cứ tại Khoản 5 Điều 116, Điều 227 Luật đất đai năm 2024, khoản 1, Mục I của phần III, phụ lục I kèm theo 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 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 ông Phạm Văn Nhất, bà Trương Thị Xuân, bà Phạm Thị Hạ, ông Phạm Văn Hiền, bà Phạm Thị Mỹ Hạnh; địa chỉ tại xã Nghĩa Giang, tỉnh Quảng Ngãi được chuyển mục đích sử dụng 100 m² đất trồng cây hằng năm khác (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 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 1380, tờ bản đồ số 16 xã Nghĩa Thuận nay quy đổi thành tờ bản đồ số 53 xã Nghĩa Giang, tỉnh Quảng Ngãi 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 27/7/2026.

- Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Đất ở thuộc Khu vực 2; vị trí 4; Đơn giá: 700 nghìn đồng/m² theo Nghị quyết HĐND số 40/2025/NQQ-HĐND ngày 30/12/2025 của HĐND 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 các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện các công việc sau:

- Phòng kinh tế xã Nghĩa Giang có trách nhiệm chuyển thông tin Địa chính theo mẫu 19 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025

của chính phủ cho Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi.

- 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, chuyển mục đích sử dụng 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 nghĩa vụ thuế trên ứng dụng liên ngành bằng hình thức điện tử.

- Ông Phạm Văn Nhất, bà Trương Thị Xuân, bà Phạm Thị Hạ, ông Phạm Văn Hiền, bà Phạm Thị Mỹ Hạnh chịu 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).

- Trung tâm phục vụ hành chính công xã Nghĩa Giang 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.

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

Nguyễn Thế Tân