

TỜ TRÌNH
Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
đối với ông Phan Trường Cửu ở thôn Phước Nhơn

Kính gửi: UBND Xã Nguyễn Nghiêm.

I. Phần căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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 Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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 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;

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 Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, số 50/2026/NĐ-CP 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;

Căn cứ Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 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 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 các Quyết định của UBND tỉnh Quảng Ngãi: Số 821/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9/ năm 2021 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 thị xã Đức Phổ; số 1206/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2023 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 thị xã Đức Phổ; số 257/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2025 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 thị xã Đức Phổ;

Căn cứ Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi 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, UBND cấp xã trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi sửa đổi, bổ sung Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp xã tại điểm a khoản 1 và điểm b khoản 7 Mục II Phần B Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1104/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực chăn nuôi; khoa học và công nghệ; nông nghiệp; bảo hiểm; đất đai; đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn; tổng hợp; tài chính đất đai; thú y; giảm nghèo thực hiện tiếp nhận, trả kết quả giải quyết không phụ thuộc vào địa giới hành chính trên địa bàn tỉnh tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Công văn số 5856/SNNMT-VPĐKĐ ngày 27/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc phối hợp cng cấp thông tin phục vụ xác định số lần chuyển mục đích sử dụng đất và lựa chọn thửa đất áp dụng chính sách theo Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Công văn số 2275/CNKVVII ngày 08/7/2026 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Khu vực VII về việc cung cấp thông tin thửa đất số 02, tờ bản đồ số 29, xã Nguyễn Nghiêm, tỉnh Quảng Ngãi;

Xét hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở của **ông Phan Trường Cửu**, địa chỉ thường trú: Thôn **Phước Nhơn**, Xã Nguyễn Nghiêm, 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 **23/4/2026**;
- Sơ đồ dự kiến vị trí xin chuyển mục đích ngày **12/6/2026**;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Căn cứ Công văn số 2275/CNKVVII ngày 08/7/2026 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Khu vực VII về việc cung cấp thông tin thửa đất số 02, tờ bản đồ số 29, xã Nguyễn Nghiêm, tỉnh Quảng Ngãi;
- Công văn số 5856/SNNMT-VPĐKĐ ngày 27/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ số lần chuyển mục đích sử dụng đất và lựa chọn thửa đất áp dụng chính sách theo Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP.
- Biên bản kiểm tra thực địa ngày **17/6/2026**.

2. Kết quả kiểm tra hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất:

- Vị trí, ranh giới thửa đất số **02**, tờ bản đồ số **29**, Xã Nguyễn Nghiêm được xác định theo trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực VII cung cấp ngày **08** tháng **7** năm 2026.

- Về quy hoạch:

+ Quy hoạch sử dụng đất: Thửa đất số **02**, tờ bản đồ số **29**, Xã Nguyễn Nghiêm thuộc quy hoạch đất ở (tại Quyết định 257/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 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 sử dụng đất thị xã Đức Phổ);

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: **Đất ở: 1.920.000đồng/m²; Đất trồng cây hàng năm khác 66.000đ/m²** (theo Nghị quyết 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi). Giá đất tính tiền sử dụng đất trên nhân với hệ số đất 02 mặt tiền.

Sau khi kiểm tra hồ sơ xin chuyển mục đích và căn cứ khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai thì thửa đất trên đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Phòng Kinh tế Xã Nguyễn Nghiêm kính đề nghị UBND Xã Nguyễn Nghiêm cho phép **ông Phan Trường Cửu**, địa chỉ: Thôn **Phước Nhon**, Xã Nguyễn Nghiêm, tỉnh Quảng Ngãi được chuyển mục đích sử dụng **200m²** từ đất trồng cây hàng năm khác tại thửa đất số **02**, tờ bản đồ số **29**, Xã Nguyễn Nghiêm, 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.

Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài.

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

3. Đề nghị UBND Xã Nguyễn Nghiêm giao trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan thực hiện các công việc sau:

- Phòng Kinh tế xã chuyển thông tin địa chính thửa đất cho Thuế cơ sở 3 tỉnh Quảng Ngãi để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thuế cơ sở 3 tỉnh Quảng Ngãi 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.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực VII cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; xác nhận nội dung biến động; chỉnh lý hồ sơ địa chính; cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công Xã Nguyễn Nghiêm 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. Ông Phan Trường Cửu 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.

5. Phòng Văn hoá – Xã hội chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên trang thông tin điện tử của UBND xã.

Phòng Kinh tế kính trình Chủ tịch UBND Xã Nguyễn Nghiêm xem xét, giải quyết theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND xã;
- Lãnh đạo Phòng: TP, các PTP;
- VP HĐND và UBND xã;
- Lưu: VT, CV (Một, Trung).

TRƯỞNG PHÒNG

Bùi Hoàng Phương Thuý