

TỜ TRÌNH

Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông Đào Anh Tuấn,
trú tại tổ dân phố Hợp Thành, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Chũ.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các nghị định của Chính phủ: số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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 128/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 02 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; các Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị quyết của Quốc hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 597/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 02, đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000;

Xét hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Đào Anh Tuấn, trú tại tổ dân phố Hợp Thành, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh. Sau khi tiến hành thẩm định hồ sơ và kiểm tra thực tế, Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị đề nghị Ủy ban nhân dân phường xem xét những nội dung sau:

1. Quá trình chuẩn bị, đánh giá hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Đào Anh Tuấn:

Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Seri: CT 537577, số vào sổ CS 03978 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 13/11/2019, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 547; Tờ bản đồ số: 198
- Diện tích thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất: 232,7 m²
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: 80 m²; Đất trồng cây lâu năm: 152,7 m²
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến tháng 7/2064

- Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Hợp Thành, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 80 m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSD đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 152,7 m²
- Ông Đào Anh Tuấn đề nghị chuyển mục đích sử dụng từ 60 m² đất trồng cây lâu năm sang sử dụng làm đất ở tại đô thị. Toàn bộ diện tích đất sử dụng của ông Đào Anh Tuấn sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

2. Kết quả đánh giá về hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Đào Anh Tuấn:

- Thửa đất đề nghị chuyển mục đích của ông Đào Anh Tuấn phù hợp với quy hoạch được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 597/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 02, đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000, quy hoạch đất ở.

- Hiện trạng sử dụng đất: Thửa đất nằm xen kẹp trong khu dân cư, hiện trạng đang là đất trồng.

- Hiện nay gia đình ông Đào Anh Tuấn đang ở trên thửa đất đã được công nhận quyền sử dụng đất 80m² đất ở. Do hiện tại, ngôi nhà cũ đã xuống cấp không đảm bảo để sinh hoạt, nên ông Đào Anh Tuấn đã phá bỏ nhà cũ để chuẩn bị xây nhà mới, tuy nhiên do phần diện tích đất ở của ông nằm trong chỉ giới hành lang giao thông nên diện tích còn lại để xây dựng công trình không đảm bảo. Nay ông Đào Anh Tuấn có nhu cầu mở rộng thêm diện tích đất ở để xây nhà mới, đảm bảo nhu cầu cuộc sống, vì vậy ông Đào Anh Tuấn đề nghị chuyển mục đích 60 m² đất trồng cây lâu năm sang làm đất ở tại đô thị. Thửa đất được gia đình sử dụng ổn định, có ranh mốc giới rõ ràng, không tranh chấp, gia đình cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của nhà nước. Ông Đào Anh Tuấn cam kết thửa đất chuyển mục đích để làm nhà ở, phục vụ nhu cầu thực tế của gia đình, không vì mục đích chia tách hay chuyển nhượng.

3. Nội dung đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Đào Anh Tuấn:

- Trên cơ sở kết quả kiểm tra nêu trên và căn cứ Luật Đất đai năm 2024; 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 và các văn bản hướng dẫn có liên quan, hồ sơ của ông Đào Anh Tuấn đủ điều kiện được chuyển mục đích sử dụng đất.

- Đề nghị UBND phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh cho phép ông Đào Anh Tuấn,

trú tại tổ dân phố Hợp Thành, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh được chuyển mục đích sử dụng đất từ 60 m² đất trồng cây lâu năm sang sử dụng làm đất ở tại đô thị tại tổ dân phố Hợp Thành, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh; Hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng là giao đất có thu tiền sử dụng đất; Vị trí, ranh giới thửa đất/ khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính, thửa đất số 547, tờ bản đồ địa chính số 198; Thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài; Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: 4.400.000 đồng /m². [Thửa đất có khu vực, vị trí thuộc: đoạn từ đường rẽ TDP Sậy To đến chân dốc Cô Tiên (hết đất phường Chũ), VT1 (vị trí một)].

4. Đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Chũ giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan:

+ Trách nhiệm xác định tiền sử dụng đất phải nộp, tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung, tiền sử dụng đất được hoàn trả (nếu có); hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, ghi nợ tiền sử dụng đất (nếu có);

+ Trách nhiệm thông báo cho người được giao đất nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí... (nếu có);

+ Trách nhiệm thu tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp, hoàn trả tiền sử dụng đất, thu phí, lệ phí... (nếu có);

+ Trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí... (nếu có);

+ Trách nhiệm xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa;

+ 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;

+ Trách nhiệm chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Vậy Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị đề nghị Chủ tịch UBND phường xem xét, quyết định.

(Kèm theo Tờ trình này là toàn bộ hồ sơ đề nghị chuyển mục đích của ông Đào Anh Tuấn).

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND phường Chũ (B/c);
- Lãnh đạo Phòng;
- Lưu: KTHT&ĐT, H/S.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Cao Văn Dương