

TỜ TRÌNH

Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Thái trú tại tổ dân phố Thượng Phương Sơn, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ các nghị định của Chính phủ: số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 các quyết định: số 597/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 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; số 18/2026/QĐ-UBND ngày 02/3/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh 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 Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 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.

Xét hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Thái trú tại tổ dân phố Thượng Phương Sơn, 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 Chủ tịch 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 Nguyễn Văn Thái:

Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Sê ri DM 172596, số vào sổ CH 03813 do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 19/10/2023, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 656; Tờ bản đồ số: 1 (nay là tờ số 61).
- Diện tích thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất: 1.060 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng đất: Đến tháng 10/2043.
- Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Thượng Phương Sơn, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển quyền được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Ông Nguyễn Văn Thái đề nghị chuyển mục đích sử dụng từ 200 m² đất trồng cây lâu năm sang sử dụng làm đất ở tại đô thị. Toàn bộ diện tích đất sử dụng của ông Nguyễn Văn Thái 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 Nguyễn Văn Thái:

- Thửa đất đề nghị chuyển mục đích của ông Nguyễn Văn Thái 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 trong khu dân cư, hiện trạng đang trồng cây lâu năm.

Hiện nay, ông Nguyễn Văn Thái cùng vợ và con đang ở chung cùng bố mẹ tại TDP Thượng Phương Sơn, phường Chũ. Từ trước đến nay ông Thái chưa được chuyển mục đích sang đất ở lần nào trên địa bàn phường Chũ. Nay ông có nhu cầu về đất ở để ra ở riêng ổn định cuộc sống nên xin được chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị 200 m² để xây dựng nhà ở đảm bảo cuộc sống. Thửa đất được 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 Nguyễn Văn Thái 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.

Ông Nguyễn Văn Thái thuộc thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn Long (là bố đẻ ông Thái); hộ ông Nguyễn Văn Long được UBND huyện Lục Ngạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Sê ri DM 172598 cấp ngày 19/10/2023 được quyền sử dụng 2.169 m², trong đó: Đất ở 400 m², đất trồng cây lâu năm 1.769 m² (cấp đổi từ giấy chứng nhận số Sê ri W 082587, số vào sổ 00222 do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 01/11/2002).

3. Nội dung đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Thái

- 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 Nguyễn Văn Thái đủ điều kiện được chuyển mục đích sử dụng đất.

- Đề nghị Chủ tịch UBND phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh cho phép ông Nguyễn Văn Thái trú tại tổ dân phố Thượng Phương Sơn, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh được chuyển mục đích sử dụng đất từ 200 m² đất trồng cây lâu năm sang sử dụng làm đất ở tại đô thị tại tổ dân phố Thượng Phương Sơn, 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 656, tờ bản đồ địa chính số 1 (nay là tờ số 61); Thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Thửa đất có khu vực, vị trí thuộc: Các vị trí còn lại trong các Tổ dân phố thuộc phường Hồng Giang và Trù Hựu cũ, các thửa đất tiếp giáp hai mặt đường hoặc một mặt đường và một mặt thoáng giá

đất tăng 10% tính theo giá đất tại đường giao thông có giá cao nhất, vị trí 1. Bảng giá đất ở theo Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh 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 tại vị trí trên là: 1.650.000 đồng/m².

4. Đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Chủ 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 Nguyễn Văn Thái).

Nơi nhận:

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

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Cao Văn Dương