

## TỜ TRÌNH

### Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Thành Luân, trú tại tổ dân phố Trần Phú, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; 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 29/6/2024

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 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 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 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.

Xét hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Thành Luân trú tại tổ dân phố Trần Phú, 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 Thành Luân:

Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Seri: AA 00295383, số vào sổ CN265 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Chũ cấp ngày 24/02/2025, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 24; Tờ bản đồ số: 45.
- Diện tích thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất: 165,6 m<sup>2</sup>.
- 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 Trần Phú, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh.
- Ông Nguyễn Thành Luân đề nghị chuyển mục đích sử dụng từ 165,6 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm sang sử dụng làm đất ở tại đô thị. Toàn bộ diện tích đất sử dụng của ông Nguyễn Thành Luân 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 Thành Luân:**

- Thửa đất đề nghị chuyển mục đích của ông Nguyễn Thành Luân 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 kẹt trong khu dân cư, hiện trạng vị trí xin chuyển mục đích đang trồng cây lâu năm.

- Ông Nguyễn Thành Luân đang sử dụng thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CN265, số phát hành AA 00295383, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Chũ cấp ngày 24/02/2025, diện tích 165,6 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại TDP Trần Phú, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh. Ông đang ở cùng bố mẹ tại TDP Trần Phú, phường Chũ. Ông chưa được công nhận đất ở cũng chưa thực hiện chuyển mục đích sử dụng sang đất ở lần nào trên địa bàn phường Chũ. Nay ông có nhu cầu xây dựng nhà ở tại thửa đất nêu trên nên ông Nguyễn Thành Luân có nhu cầu chuyển mục đích từ 165,6 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm sang đất ở để xây dựng nhà ở. Thửa đất được ông sử dụng ổn định, có ranh giới, mốc giới rõ ràng, không tranh chấp, ông cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của Nhà nước. Ông Nguyễn Thành Luân 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 Nguyễn Thành Luân:**

- 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 Thành Luân đủ điều kiện được chuyển mục đích sử dụng đất.

- Đề nghị Chủ tịch UBND phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh cho phép ông Nguyễn

Thành Luân trú tại tổ dân phố Trần Phú, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh được chuyển mục đích sử dụng đất từ 165,6 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm sang sử dụng làm đất ở tại đô thị tại tổ dân phố Trần Phú, 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 24, tờ bản đồ địa chính số 45; Thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài; Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: 11.040.000 đồng /m<sup>2</sup>. [Các thửa đất tiếp giáp các dự án khu dân cư, các thửa đất ngoài dự án tiếp giáp với các trục đường có mặt cắt dưới 30m của khu dân cư Trần phú (giai đoạn 2), các thửa đất tiếp giáp hai mặt đường một mặt thoáng hoặc tiếp giáp ba mặt đường hoặc các lô đất tiếp giáp một mặt đường hai mặt thoáng, giá đất tăng 15% tính theo giá đất tại đường giao thông có giá cao nhất, 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 Nguyễn Thành Luân).*

#### **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**