

Số: /TTr-KTHT&ĐT

Vân Hà, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm (trong khu dân cư) sang đất ở của ông Nguyễn Văn Tám, địa chỉ thửa đất tại TDP Đông Long, phường Vân Hà, tỉnh Bắc Ninh.

Kính gửi: Chủ tịch UBND phường Vân Hà.

I. Phần căn cứ.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội 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 quyết số: 249/2025/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 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025;

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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 Quy định về giá đất; Số 151/2025/NĐ-CP Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; 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;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 249/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 50/VBHN-BNNMT ngày 28/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc 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 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-TTg ngày 19/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ 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 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 26/12/2025 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;

Căn cứ Quyết định số 1096/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 01 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND ngày 17/01/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong một số trường hợp áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 19/5/2026 ban hành quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Xét Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất và hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng 111,1m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 249, diện tích thửa đất 186,1m² (trong đó: Đất ở 75,0m², đất trồng cây lâu năm 111,1m² của ông Nguyễn Văn Tám, trú tại TDP Đông Long, phường Vân Hà.

II. Phần nội dung trình chuyển mục đích sử dụng đất.

1. Quá trình chuẩn bị, đánh giá hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất.

Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030; Quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035;

2. Kết quả đánh giá về hồ sơ xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất ở của ông Nguyễn Văn Tám, trú tại TDP Đông Long, phường Vân Hà. Đủ điều kiện để được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 249/2025/QH15 của Quốc hội, Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ và các Nghị định hướng dẫn thi hành. Cụ thể như sau:

- Thông tin thửa đất: Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 249, diện tích thửa đất 186,1m² (trong đó: Đất ở 75,0m², đất trồng cây lâu năm 111,1m²) được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Việt Yên cấp GCN QSD đất số phát hành DO 500214; số vào sổ CN 06175, cấp ngày 02/04/2024 và được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Việt Yên chỉnh lý biến động ngày 22/4/2024 mang tên ông Nguyễn Văn Tám.

Nay theo kết quả trích lục bản đồ địa chính thửa đất do Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường Vân Hà trích lục ngày 13/5/2026 là thửa đất số 236, tờ bản đồ 249, diện tích 186,1m² (trong đó có 75,0m² đất ở tại đô thị và 111,1m² đất trồng cây lâu năm).

- Diện tích 111,1m² xin chuyển mục đích không có ý kiến thắc mắc khiếu kiện, khiếu nại gì.

- Về quy hoạch sử dụng đất: Vị trí thửa đất được quy hoạch là đất ở, phù hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thị xã Việt Yên được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt, điều chỉnh tại Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 27/3/2023.

- Về Quy hoạch chung: Vị trí thửa đất được quy hoạch là đất ở, phù hợp đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-TTg ngày 19/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000; Quyết định số 1096/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 01 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/2.000.

- Về hành lang an toàn giao thông: vị trí đề nghị chuyển mục đích không nằm trong quy hoạch hành lang an toàn giao thông.

- Về việc áp dụng chính sách tính tiền sử dụng đất: Qua rà soát hồ sơ và căn cứ Bản cam kết của ông Nguyễn Văn Tám đã được ký trực tiếp và được UBND phường Vân Hà chứng thực ngày 08/6/2026 theo quy định của pháp luật, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị xác định: ông Nguyễn Văn Tám lựa chọn duy nhất thửa đất số 236, tờ bản đồ số 249 để áp dụng chính sách tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, đồng thời cam kết chưa từng được áp dụng chính sách này đối với bất kỳ thửa đất nào khác trước thời điểm đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn Tám cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính trung thực của nội dung kê khai, chấp hành đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo thông báo của cơ quan thuế; trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định việc kê khai không đúng hoặc có phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung, ông Nguyễn Văn Tám tự nguyện nộp đủ 100% chênh lệch tiền sử dụng đất, tiền chậm nộp và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định của pháp luật, không khiếu nại, không khiếu kiện. Việc xem xét cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 111,1 m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị được thực hiện trên cơ sở Bản cam kết đã được UBND phường Vân Hà chứng thực của người sử dụng đất, bảo đảm tuân thủ Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Về việc xác định hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất: Theo hồ sơ địa chính, thửa đất số 236, tờ bản đồ số 249 có tổng diện tích 186,1m², gồm 75,0m² đất ở tại đô thị và 111,1m² đất trồng cây lâu năm đề nghị chuyển mục đích sang đất ở.

Căn cứ quy định của UBND tỉnh Bắc Ninh về hạn mức giao đất ở, hạn mức đất ở tại địa bàn TDP Đông Long, phường Vân Hà là 200,0 m². Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, tổng diện tích đất ở của thửa đất là 186,1m², trong đó: 111,1m² thuộc hạn mức giao đất ở.

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 249/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, tiền sử dụng đất được xác định như sau:

+ Diện tích 111,1 m² trong hạn mức, tính bằng 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo giá đất ở và giá đất nông nghiệp.

Việc xác định cụ thể số tiền sử dụng đất phải nộp do cơ quan thuế xác định và thông báo theo quy định.

3. Nội dung chuyển mục đích sử dụng đất.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình Chủ tịch UBND phường xin chuyển mục đích với các nội dung cụ thể sau:

- Chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 111,1 m² đất trồng cây lâu năm của ông Nguyễn Văn Tám, địa chỉ thửa đất tại TDP Đông Long, phường Vân Hà, tỉnh Bắc Ninh và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị (ODT).

- Vị trí, ranh giới chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo kết quả trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 236, tờ bản đồ số 249, diện tích 186,1m² (trong đó có 75,0m² xin chuyển mục đích sử dụng) do phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường Vân Hà trích lục ngày 13/5/2026.

- Loại đất sau khi chuyển mục đích là: đất ở tại đô thị (ODT).

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Địa chỉ thửa đất: TDP Đông Long, phường Vân Hà, tỉnh Bắc Ninh.

4. Đề nghị Chủ tịch UBND phường giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan.

4.1. Thuế cơ sở 2 tỉnh Bắc Ninh xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể.

4.2. Thuế cơ sở 2 tỉnh Bắc Ninh 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, chậm nộp, ghi nợ tiền sử dụng đất, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất, phí, lệ phí (nếu có).

- Thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất.

- Thu tiền sử dụng đất, phí, lệ phí.

4.3. Ông Nguyễn Văn Tám, trú tại TDP Đông Long, phường Vân Hà chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất; thực hiện giảm tiền sử dụng đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định.

4.4. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Vân Hà:

- Thực hiện luân chuyển nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho người sử dụng đất khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai liên phường Việt Yên để chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và lưu trữ theo quy định; cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp (nếu có).

4.5. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai liên phường Việt Yên thực hiện các thủ tục cấp GCN QSD đất sau khi chủ sử dụng đất đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính; 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.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình Chủ tịch UBND phường quyết định./.

Nơi nhận

- Như trên;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND phường;
- Lãnh đạo phòng KTHT&ĐT;
- Chuyên viên phòng phụ trách;
- Lưu: VT, HS.

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Xuân Thìn