

Số: /TTr-KT

Yên Lãng, ngày tháng năm 2025

### TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị Chủ tịch UBND xã Yên Lãng cho phép ông Nguyễn Kiến Cường được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại thôn 2, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội.

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Yên Lãng

#### I. PHẦN CĂN CỨ CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 các Nghị định của Chính phủ 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 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 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 tài sản gắn liền với đất; Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT ngày 20/6/2025 của 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 Quyết định số 5150/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, TP Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định 71/2024/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;

*Căn cứ Quyết định số 1498/QĐ-TTPVHCC ngày 27/10/2025 của Trung tâm phục vụ hành chính công về việc phê duyệt quy trình nội bộ, quy trình điện tử giải quyết thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý của UBND thành phố Hà Nội;*

*Căn cứ Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25/8/2025 của Bộ nông nghiệp và môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;*

*Căn cứ Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Yên Lãng về việc phân công công tác của Chủ tịch UBND xã, các Phó chủ tịch UBND và Ủy viên UBND xã Yên Lãng, nhiệm kỳ 2021-2026;*

*Xét hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Kiến Cường thường trú tại thôn 3, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội.*

## **II. PHẦN NỘI DUNG TRÌNH CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

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

Hồ sơ của ông Nguyễn Kiến Cường nộp xin chuyển mục đích gồm có:

- + Đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất ngày 11/12/2025;
- + Căn cước công dân;
- + Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Kiến Cường ủy quyền cho bà Lê Thị Tân ngày 15/9/2025
- + Trích đo địa chính thửa đất do Công ty cổ phần khảo sát đo đạc và đo đạc đồ vẽ ngày 11/12/2025;
- + Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành CG 573326, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Mê Linh cấp ngày 12/04/2018.
- + Tờ khai tiền sử dụng đất; Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; Tờ khai lệ phí trước bạ.

Nội dung: Ông Nguyễn Kiến Cường ở tại thôn 2, xã Yên Lãng xin chuyển mục đích sử dụng đất 80,0m<sup>2</sup> từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với thửa đất số 486-2b, TĐĐ số 05 được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Mê Linh cấp ngày 12/04/2018, số phát hành CG 573326.

### **2. Kết quả đánh giá về hồ sơ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:**

**2.1. Thành phần hồ sơ:** Hồ sơ đầy đủ và hợp lệ theo quy định tại mục 5.1, mục I, Phần III Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

### **2.2. Hiện trạng sử dụng đất và tình trạng tranh chấp:**

Phòng kinh tế xã Yên Lãng cùng người sử dụng đất kiểm tra hiện trạng, có lập biên bản, nội dung như sau:

**Hiện trạng sử dụng đất:** Vị trí xin chuyển mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm. Như vậy, hiện trạng sử dụng đất phù hợp mục đích sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**Tình trạng tranh chấp, khiếu kiện:** UBND xã Yên Lãng không nhận được đơn thư, khiếu nại gì liên quan đến thửa đất xin chuyển mục đích, thửa đất không nằm trong các kết luận thanh tra, không bị thu hồi đất và không bị thu hồi giấy chứng nhận.

### **2.3. Quy hoạch:**

- Căn cứ Quyết định số 5150/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất huyện Mê Linh đến năm 2030, vị trí xin chuyển mục đích 80,0m<sup>2</sup> được quy hoạch là ONT (đất ở nông thôn);

- Căn cứ Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Thạch Đà đến năm 2030, vị trí xin chuyển mục đích 80,0m<sup>2</sup> được quy hoạch là đất ở.

Như vậy, sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở là phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Thạch Đà đến năm 2030.

*Đủ điều kiện, căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo khoản 5 Điều 116, Luật Đất đai năm 2024.*

### **2.4. Pháp lý thửa đất**

- Ngày 12/04/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Huyện Mê Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Kiên Cường đối với thửa đất số 486-2, tờ bản đồ 05, diện tích 433,4m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở: 100,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm: 333,4 m<sup>2</sup>;

- Tặng cho ông Nguyễn Kiên Kiên, năm sinh 1985, CCCD số 001085018053, địa chỉ thường trú tại thôn 2, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội thửa đất số 486-2a, diện tích 74,1m<sup>2</sup> (đất ở 40,0 m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 34,1 m<sup>2</sup>) theo hợp đồng số 303 được phòng công chứng số 9 công chứng ngày 19/01/2024. Diện tích còn lại: 359,3 m<sup>2</sup> (đất ở 60,0 m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 299,3 m<sup>2</sup>) là thửa đất số 486-2b.

### **3. Nội dung đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:**

Sau khi kiểm tra, đánh giá, phòng Kinh tế đề nghị Chủ tịch UBND xã Yên Lãng như sau:

Cho ông Nguyễn Kiên Cường trú tại thôn 2, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội được chuyển mục đích sử dụng 80,0m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm sang mục đích đất ở thuộc thửa đất số 486-2b, tờ bản đồ số 05 tại thôn 2, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích là giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thửa đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Huyện Mê Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/04/2018, số phát hành CG 573326. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định theo bản trích đo địa chính thửa đất do Công ty Cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa lập ngày 11 tháng 12 năm 2025, người sử dụng đất ký tên và cam kết ký đúng các chủ sử dụng đất liên kê.

Hình thức giao đất: Chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 và Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

**4. Đề nghị Chủ tịch UBND xã Yên Lãng giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan:**

1) Phòng Kinh tế: Chuyển thông tin địa chính thửa đất cho cơ quan Thuế cơ sở 18 thành phố Hà Nội;

2) Thuế cơ sở 18 thành phố Hà Nội: 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); Ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất gửi cho người sử dụng đất;

3) Ông Nguyễn Kiến Cường: Chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất; thực hiện giảm tiền sử dụng đất, ghi nợ tiền sử dụng đất (nếu có).

4) Thuế cơ sở 18 thành phố Hà Nội: Xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và thông báo kết quả cho phòng Kinh tế xã Yên Lãng

5) Phòng Kinh tế: Trình Chủ tịch/Phó chủ tịch UBND xã Yên Lãng ký cấp Giấy chứng nhận; Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mê Linh để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

6) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mê Linh: Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

7) Ông Nguyễn Kiến Cường: Sử dụng đất đúng mục đích, vị trí, ranh giới, diện tích được phép chuyển mục đích.

Phòng Kinh tế đề nghị Chủ tịch UBND xã quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi (đề b/cáo);
- Đ/c Quách Sĩ Dũng – PCT.UBND xã;
- Lưu: KT(Hương).

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Nguyễn Đức Tình**