

Số: /TTr-KT

Yên Lãng, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị Chủ tịch UBND xã Yên Lãng cho phép ông Lê Văn Bình được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại thôn 3, 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 quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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.

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; số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/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; Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 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 đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND Thành phố Hà Nội quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Căn cứ Quyết định số 1489/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 lĩnh vực đất đai trên địa bàn 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 Lê Văn Bình, nơi cư 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 Lê Văn Bình nộp xin chuyển mục đích sử dụng đất gồm có:

- + Đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất;
- + Căn cước công dân;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- + Trích đo địa chính thửa đất;
- + Tờ khai tiền sử dụng đất; Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp; Tờ khai lệ phí trước bạ.

Nội dung: Ông Lê Văn Bình đề nghị chuyển mục đích sử dụng 160,0 m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với thửa đất số 628, tờ bản đồ số 34, tại thôn 3, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AA 05644490, số vào sổ cấp CN 00786, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Mê Linh cấp ngày 06/01/2026.

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.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất và tình trạng tranh chấp: Thửa đất đang được sử dụng ổn định; hồ sơ, tài liệu đã cung cấp không thể hiện có tranh chấp, khiếu kiện; hiện trạng thửa đất phù hợp với hồ sơ xem xét giải quyết thủ tục.

2.3. Quy hoạch: Theo hồ sơ và thông tin xác nhận của người đề nghị, thửa đất xin chuyển mục đích phù hợp quy hoạch; vị trí đề nghị chuyển mục đích được xác định là đất ở. Như vậy, sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở là phù hợp quy hoạch.

2.4. Pháp lý thửa đất: Ông Lê Văn Bình được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Mê Linh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 628, tờ bản đồ số 34, địa chỉ tại thôn 3, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội), số phát hành AA 05644490, số vào sổ cấp CN 00786, cấp ngày 06/01/2026; diện tích 906,0 m². Nội dung ghi chú: Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số DP 816074, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Mê Linh cấp ngày 05/9/2025.

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 xem xét, quyết định:

Cho phép ông Lê Văn Bình, nơi cư trú tại Thôn 3, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội, được chuyển mục đích sử dụng 160,0 m² đất trồng cây lâu năm sang mục đích đất ở thuộc thửa đất số 628, tờ bản đồ số 34, tại Thôn 4, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội; hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích đối với diện tích 160,0 m² là giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Diện tích sử dụng sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là 360,0 m² đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài; diện tích đất trồng cây lâu năm còn lại là 546 m², thời hạn sử dụng đến tháng 10/2043.

Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định theo tờ trích đo địa chính do Công ty Cổ phần Khảo sát, Đo đạc và Xây dựng Kim Hoa lập ngày 06/03/2026, người sử dụng đất ký tên.

Hình thức giao đất: Chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 160,0 m².

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Được xác định tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 quy định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội, cụ thể:

- + Giá đất trồng cây lâu năm (trước khi chuyển mục đích): 182.000 đồng/m².
- + Giá đất ở tại nông thôn (sau khi chuyển mục đích): 5.790.000 đồng/m².

- Vị trí thửa đất: VT2 (Đường liên thôn 3, thôn 4 đến đê Bồi thuộc xã Yên Lãng)

Ông Lê Văn Bình thực hiện nghĩa vụ tài chính như sau:

- Tiền sử dụng đất: nộp theo quy định tại Điều 8 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; điểm c, khoản 2, điều 10 Nghị quyết 254/NQ-QH15 ngày 11/12/2025 và điều 6 Nghị định 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 cụ thể:

+ Nộp 30% tiền chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích 160m² trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo bảng giá đất quy định tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ- HĐND ngày 26/11/2025 quy định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Lệ phí trước bạ đối với 160m² đất ở

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 Lê Văn Bình: 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 UBND xã Yên Lãng ký cấp Giấy chứng nhận; chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai 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 Lê Văn Bình: Sử dụng đất đúng mục đích, vị trí, ranh giới, diện tích được phép chuyển mục đích.

Phòng Kinh tế kính trình Chủ tịch UBND xã quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi (để b/cáo);
- Đ/c PCT UBND xã (để báo cáo);
- Lưu: KT (Hương).

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Đức Tình