

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị Chủ tịch UBND xã Yên Lãng cho phép ông Lưu Văn Trường được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại thôn 4, 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 Lưu Văn Trường, 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 Lưu Văn Trường đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất gồm có:

- + Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;
- + Trích đo bản đồ địa chính thửa đất.
- + Tờ khai tiền sử dụng đất; Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; Tờ khai lệ phí trước bạ.

Nội dung: Ông Lưu Văn Trường đề nghị chuyển mục đích sử dụng 104,2m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với thửa đất số 220-1, tờ bản đồ số 10A, tại thôn 4, xã Yên Lãng, Thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BQ 316073, số vào sổ cấp GCN CH 00828, cấp ngày 28/11/2014.

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

2.1. Thành phần hồ sơ: Trên cơ sở tài liệu hồ sơ đã cung cấp và thông tin đã được xác nhận trong quá trình xử lý hồ sơ, đủ cơ sở để lập dự thảo tờ trình, dự thảo quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất và tình trạng tranh chấp: Theo hồ sơ lưu trữ, thửa đất số 220-1, tờ bản đồ số 10A có diện tích 104,2m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thửa đất đang được sử dụng đến thời điểm hiện tại không có tranh chấp, khiếu kiện.

2.3. Quy hoạch: Thửa đất đã được kiểm tra quy hoạch, phù hợp quy hoạch là đất ở, đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất.

Như vậy, hồ sơ đủ căn cứ để trình Chủ tịch UBND xã Yên Lãng xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

2.4. Pháp lý thửa đất: Ông Lưu Văn Trường đang sử dụng thửa đất số 220-1, tờ bản đồ số 10A, địa chỉ tại thôn 4, xã Yên Lãng, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BQ 316073, số vào sổ cấp GCN CH00828 cấp ngày 28/11/2014; diện tích đất 104,2m²; mục đích sử dụng đất theo hồ sơ hiện tại là đất trồng cây lâu năm; nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho đất ông cha để lại;

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 Lưu Văn Trường, nơi cư trú tại thôn 4, xã Yên Lãng, Thành phố Hà Nội, được chuyển mục đích sử dụng 104,2m² đất trồng cây lâu năm sang mục đích đất ở thuộc thửa đất số 220-1, tờ bản đồ số 10A, tại thôn 3, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội; hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích là giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích chuyển mục đích.

Diện tích sử dụng sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là 104,2m² đất ở ; thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích: Đất ở lâu dài.

Vị trí, ranh giới phần diện tích đất chuyển mục đích được xác định theo Trích đo bản đồ địa chính do Công ty cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa, phục vụ đăng ký biến động đất đai, người sử dụng đất ký tên, Phòng Kinh tế xác nhận.

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 104,2m².

Giá đất tính tiền sử dụng đất: 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 3,4 đoạn từ Dốc Quán ngói đến giáp đê thuộc xã Yên Lãng.

Ông Lưu Văn Trường 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 100% 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 104,2m² trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo bảng giá đất quy định tại 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 104,2m² 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 Lưu Văn Trường: 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: Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính;

7) Ông Lưu Văn Trường: 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