

TỜ TRÌNH

Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã La Ngà

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

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

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ 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; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về Quy định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; 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; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ quy định Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

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 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó

khẩn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn thành phố Đồng Nai; Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 24/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc công bố danh mục thủ tục hành chính mới ban hành; bị bãi bỏ lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Nông nghiệp và Môi trường trên địa bàn thành phố Đồng Nai; Quyết định số 1099/QĐ-UBND ngày 27/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt quy trình nội bộ, quy trình điện tử giải quyết thủ tục hành chính mới ban hành trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Nông nghiệp và Môi trường trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện một số nhiệm vụ quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 4450/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND huyện Định Quán cũ phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã La Ngà giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã về việc phân công công tác của Chủ tịch, các Phó Chủ tịch và các Ủy viên Ủy ban nhân dân xã La Ngà, nhiệm kỳ 2026 - 2031;

Căn cứ Quyết định số 839/QĐ-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã về việc ủy quyền cho Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã trong lĩnh vực đất đai;

Xét đề nghị của ông Lương Văn Nam, CCCD số 075075012359, cấp ngày 10/5/2021 tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội và bà Phùng Thị Thủy, CCCD số 030176018969, cấp ngày 10/5/2021 tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội và hồ sơ.

II. Phần nội dung trình:

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

Ngày 21/8/2026, Phòng Kinh tế xã La Ngà có tiếp nhận hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng 240,0m² đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn thuộc diện tích thửa đất số 523, tờ bản đồ số 13 – Bản đồ địa chính xã La Ngà của ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy (ngụ tại Ấp Mít Nài, xã La Ngà, thành phố Đồng Nai) từ Trung tâm Phục vụ hành chính công xã chuyển đến.

Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn thành phố Đồng Nai; Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 24/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc công bố danh mục thủ tục hành chính mới ban hành; bị bãi bỏ lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Nông nghiệp và Môi trường trên địa bàn thành phố Đồng Nai; Quyết định số 1099/QĐ-UBND ngày 27/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt quy trình nội bộ, quy trình điện tử giải quyết thủ tục hành chính mới ban hành trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Nông nghiệp và Môi trường trên địa bàn thành phố Đồng Nai; Phòng Kinh tế tiến hành kiểm tra, tham mưu theo quy định.

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

- **Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:** ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Định Quán (nay là Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Định Quán) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AA 05823883 cấp ngày 25/12/2025 đối với thửa đất số 523, tờ bản đồ số 13, diện tích: 1.000,0m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm tại xã La Ngà.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội thì trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội và Khoản 6 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều thi hành Luật Đất đai:

- Về Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050: Phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất ở do UBND tỉnh Đồng Nai phân bổ trong hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh đối với xã La Ngà, được phê duyệt tại Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026;

- Về Quy hoạch xây dựng: Vị trí của phần diện tích đất mà ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy xin chuyển mục đích sử dụng được quy hoạch là điểm dân cư số 4, phù hợp với Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã La Ngà giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 được UBND huyện Định Quán (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 4450/QĐ-UBND ngày 14/12/2022

- Về Quy hoạch xây dựng vùng: theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Định Quán đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai) phê duyệt tại Quyết định số 514/QĐ-

UBND ngày 19/02/2019, vị trí của phần diện tích đất mà ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy xin chuyển mục đích sử dụng là đất đô thị.

- Về Quy hoạch sử dụng đất: theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Định Quán được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5371/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, vị trí của phần diện tích đất ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy xin chuyển mục đích sử dụng được quy hoạch là đất ở tại nông thôn.

Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1347/2026; HĐ số: 195.LN/HĐCN.VPĐKĐĐ.ĐQ do Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Định Quán lập ngày 31 tháng 7 năm 2026.

Theo quy định tại Khoản 8, Điều 4 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, qua tra cứu trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai và Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường không có thông tin về vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm đối với ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy.

Phòng Kinh tế xã La Ngà đã cùng phối hợp Ban Áp Mít Nài, xã La Ngà kiểm tra thực địa, ghi nhận các nội dung như sau:

- **Hiện trạng sử dụng đất:** hiện trạng trên thửa đất đang trồng cây sầu riêng, cây mít.

- **Về sự phù hợp kết cấu hạ tầng giao thông:** thửa đất số 523, tờ bản đồ số 13 tại xã La Ngà tiếp giáp mặt tiền đường bê tông đầu nối trực tiếp Đường WB2 nối từ đường 101 đi ấp Vĩnh An đến ngã 3 giáo xứ Vĩnh An, xã La Ngà nên đảm bảo phù hợp kết cấu hạ tầng giao thông.

- **Về nhu cầu sử dụng đất:** ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy có nhu cầu xin phép chuyển mục đích 240,0m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở, ổn định cuộc sống. Ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy cam kết sử dụng đất đúng mục đích xin chuyển, đúng ranh giới, mốc giới theo quy định; thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật có liên quan về xây dựng, đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản...

- **Về thực hiện nghĩa vụ tài chính:** ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy cam kết sau khi được UBND xã La Ngà cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính đúng theo Thông báo thuế ban hành.

- **Ý kiến của Ban Áp Mít Nài, xã La Ngà:** Trường hợp này nằm trong khu dân cư, nhà ở sử dụng ổn định, không tranh chấp. Gia đình ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy luôn chấp hành các quy định, chính sách pháp luật của Nhà nước, không vi phạm pháp luật đất đai, nhu cầu sử dụng đất thực tế. Vì vậy kính đề nghị UBND xã La Ngà xem xét cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Nội dung đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất:

Từ những nội dung trên, Phòng Kinh tế xã La Ngà kính đề nghị UBND xã La Ngà xem xét cho phép ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy (*ngụ tại Ấp Mít Nài, xã La Ngà, thành phố Đồng Nai*) được chuyển mục đích sử dụng 240,0m² đất trồng cây lâu năm thuộc diện tích thửa đất số 523, tờ bản đồ số 13 tại xã La Ngà, thành phố Đồng Nai sang mục đích đất ở tại nông thôn và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1347/2026; HĐ số: 195.LN/HĐCN.VPĐKĐĐ.ĐQ do Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Định Quán lập ngày 31 tháng 7 năm 2026.

Thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

Hạn chế trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất: Trường hợp người sử dụng đất sử dụng không đúng ranh giới, diện tích, mục đích đã được cho phép chuyển mục đích thì buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm theo quy định của pháp luật.

4. Đề nghị Ủy ban nhân dân xã giao trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện các nội dung sau:

- Giao Phòng Kinh tế xã xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất phải nộp, chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho Thuế cơ sở 4 thành phố Đồng Nai; trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp sau khi nhận được thông báo kết quả xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Thuế cơ sở 4 thành phố Đồng Nai theo quy định.

- Chuyển Thuế cơ sở 4 thành phố Đồng Nai thực hiện xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung, tiền sử dụng đất được hoàn trả (nếu có); ; các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định; 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), theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có); ban hành thông báo nộp tiền gửi cho bà Trần Phương Dung theo quy định của pháp luật; đồng thời xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho Phòng Kinh tế xã La Ngà.

- Chuyển Kho bạc Nhà nước Khu vực XVII - Phòng Giao dịch số 2 hoặc các Ngân hàng được ủy nhiệm thu tiền ngân sách nhà nước có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất phải nộp, hoàn trả tiền sử dụng đất, thu phí, lệ phí... (nếu có); chuyển thông tin thu nộp ngân sách của người sử dụng đất cho cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy chịu trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế (nếu có) theo quy định. Căn

cứ Quyết định này đề nghị ông Lương Văn Nam và bà Phùng Thị Thủy sử dụng đất đúng ranh giới, đúng diện tích, đúng mục đích đất ở tại nông thôn đã được nhà nước cho phép chuyển mục đích; đồng thời thực hiện đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật dân sự, Luật Kinh doanh Bất động sản... Trường hợp sử dụng đất không đúng các quy định trên thì buộc phải khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm theo quy định của pháp luật. Đồng thời liên hệ với cơ quan có chức năng đo đạc để lập thủ tục xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Định Quán thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định pháp luật.

- Giao Trung tâm phục vụ hành chính công xã 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, phí, lệ phí theo quy định.

- Giao Trưởng Ấp Mít Nài, xã La Ngà chịu trách nhiệm theo dõi, giám sát quá trình sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đất của thửa đất nêu trên tại Điều 1 Quyết định này.

Trên đây là nội dung Tờ trình của Phòng Kinh tế xã La Ngà, kính trình UBND xã La Ngà xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KT, HS.

TRƯỞNG PHÒNG

Huỳnh Tấn Lâm