

Số: /TTr-KT,HT&ĐT

Đường Hào, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Kính gửi: Đồng chí Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đường Hào.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; 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 38/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 về việc 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 một số điều của Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 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 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;

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 khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên: số 1584/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Mỹ Hào; số 2898/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 về việc Điều chỉnh đồ án Quy hoạch chung thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040, định hướng đến năm 2050; số 1488/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về Phê duyệt Điều chỉnh Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thị xã Mỹ Hào; số 1374/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thị xã Mỹ Hào phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Đô thị - công nghiệp - dịch vụ Xuân Dục (Phân khu G) và các Quy hoạch khác có liên quan.

Căn cứ Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 28/4/2026 của Chủ tịch UBND phường Đường Hào về việc ủy quyền thực hiện một số nội dung thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND phường trong lĩnh vực đất đai;

Xét hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Phạm Xuân Diệp và bà Vũ Thị Yến, trú tại TDP Xuân Đào, phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kính trình đồng chí Phó Chủ tịch UBND phường cho phép ông Phạm Xuân Diệp và bà Vũ Thị Yến được chuyển mục đích sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Nội dung trình cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất

1.1. Về thành phần hồ sơ

- Đơn đề nghị xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Phạm Xuân Diệp và bà Vũ Thị Yến theo mẫu số 01, Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 (*Nội dung: Đề nghị xin chuyển mục đích sử dụng đất 70.0 m² đất trồng cây lâu năm tại thửa 17, tờ bản đồ số 12, tổ dân phố Xuân Đào, phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên (trước đây là thôn Xuân Đào, xã Xuân Dục, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên) để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị*).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CH 377597 do UBND thị xã Mỹ Hào trước đây cấp ngày 30/07/2019, Số vào sổ cấp GCN: CH 00250.

- Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 2 lập ngày 28/9/2026.

- Biên bản kiểm tra hiện trạng và thẩm định nhu cầu sử dụng đất ngày 10 tháng 10 năm 2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đường Hào cùng các thành phần có liên quan.

1.2. Đánh giá hồ sơ

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên số 1584/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Mỹ Hào; số 2898/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 về việc Điều chỉnh đồ án Quy hoạch chung thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040, định hướng đến năm 2050; số 1488/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về Phê duyệt Điều chỉnh Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thị xã Mỹ Hào; số 1374/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thị xã Mỹ Hào phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Đô thị - công nghiệp – dịch vụ Xuân Dục (Phân khu G) và các Quy hoạch khác có liên quan.

Thửa đất số 17 tờ bản đồ số 12 của ông Phạm Xuân Diệp và bà Vũ Thị Yến, tổ dân phố Xuân Đào, phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên:

- Về quy hoạch sử dụng đất: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 12 của ông Phạm Xuân Diệp và bà Vũ Thị Yến thể hiện là đất ở tại đô thị.

- Về quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 12 của ông Phạm Xuân Diệp và bà Vũ Thị Yến có một phần diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông là 33,0 m², còn lại là đất ở đô thị.

- Về hiện trạng sử dụng đất: Đã có nhà ở công trình phụ trợ và đất trồng cây lâu năm.

Căn cứ theo Khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai 2024 “ Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”.

Như vậy, Thửa đất 17, tờ bản đồ số 12 của ông Phạm Xuân Diệp và bà Vũ Thị Yến, tổ dân phố Xuân Đào, phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị với diện tích 70.0 m².

1.3. Nội dung đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất

Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị đề nghị Chủ tịch UBND phường cho phép ông Phạm Xuân Diệp và bà Vũ Thị Yến, trú tại tổ dân phố Xuân Đào, phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên được chuyển mục đích 70.0 m² đất trồng cây lâu năm tại thửa 17, tờ bản đồ số 12, tổ dân phố Xuân Đào, phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị.

Hình thức sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới thửa đất: Được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CH 377597 UBND thị xã Mỹ Hào trước đây cấp ngày 30/7/2019, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00250 và Trích lục bản đồ địa chính thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 02 lập ngày 28/9/2026;

Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Xác định theo Điểm a Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024 và điểm c khoản 2 Điều 10, Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.

Hạn chế trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng: Không

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

- Văn phòng HĐND và UBND phường chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này lên cổng thông tin điện tử của UBND phường.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị cung cấp thông tin địa chính cho Thuế cơ sở 2 tỉnh Hưng Yên.

- Thuế cơ sở 2 tỉnh Hưng Yên xác định tiền sử dụng đất, tiền phí, lệ phí khác và các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất; thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

- Người được chuyển mục đích sử dụng đất chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí đảm bảo thời hạn quy định.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 02 thực hiện cập nhật chỉnh lý biến động, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu về đất đai theo đúng quy định.

- Trung tâm phục vụ hành chính công phường 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.

Vậy, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường kính trình Chủ tịch UBND phường xem xét phê duyệt./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TRƯỞNG PHÒNG

Kiều Minh Quyền

