

Số: /TTr-NNMT

TP. Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hoá.

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 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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 thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thanh Hoá: số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019, quy định Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá; số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022, về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh; số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh; số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh; số 3520/QĐ-UBND ngày 26/8/2024, về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 03 và một phần khu vực số 08, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá.

Theo nội dung Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Liên, thửa đất tại phố Tiên Thọ, phường Quảng Thịnh, thành phố Thanh Hoá. Sau khi kiểm tra, phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo những nội dung sau:

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

Sau khi tiếp nhận được hồ sơ xin chuyển mục đích, phòng NN&MT đã kiểm tra hồ sơ, phối hợp với UBND phường Quảng Thịnh tiến hành xác minh thực địa thửa đất; kiểm tra, đối chiếu với các quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Kết quả đánh giá về hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo nội dung đơn, bà Nguyễn Thị Liên xin chuyển 47,6m² đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang thành đất ở.

Diện tích xin chuyển mục đích thuộc thửa đất đã được UBND thành phố Thanh Hoá cấp GCN QSD đất số CP391318 ngày 29/10/2018 (thửa đất số 499(3) tờ bản đồ số 02 bản đồ phường Quảng Thịnh đo đạc năm 1992).

2.1. Hiện trạng sử dụng đất: Ổn định, không có tranh chấp.

2.2. Quy hoạch sử dụng đất: Theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Thanh Hoá thời kỳ 2021-2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số

3065/QĐ-UBND ngày 30/8/2023, vị trí thửa đất xin chuyển mục đích có chức năng theo quy hoạch là: *Đất ở đô thị hiện trạng*.

2.3. *Quy hoạch xây dựng*: Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 03 và một phần khu vực số 08 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 26/8/2024, vị trí thửa đất xin chuyển mục đích có một phần diện tích khoảng 5,0m² ảnh hưởng đường giao thông, phần diện tích còn lại thuộc: *Lô đất có ký hiệu (0-HT:102) (Nhóm ở hiện trạng lô 102)*.

2.4. *Về giá đất để tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất*.

Theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

- Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân (Khoản 1, Điều 8) được tính như sau:

<i>Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở</i>	=	<i>Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất</i>	-	<i>Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)</i>
--	---	--	---	--

- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân: Là giá đất trong Bảng giá đất (Khoản 1, Điều 5); được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số: 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022; số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024; số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025.

3. Đề nghị của phòng Nông nghiệp và Môi trường.

Hồ sơ xin chuyển mục đích của người sử dụng đất đảm bảo quy định, phòng Nông nghiệp và Môi trường đề nghị UBND thành phố xem xét, quyết định:

3.1. Cho ông Lê Trọng Đại, bà Nguyễn Thị Liên: Thường trú tại phường Quảng Thịnh, thành phố Thanh Hoá được chuyển mục đích sử dụng 40,0 m² đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang thành đất ở tại phố Tiên Thọ, phường Quảng Thịnh, thành phố Thanh Hoá. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

a) *Vị trí, ranh giới thửa đất chuyển mục đích*: Được xác định theo GCN QSD đất số CP391318 do UBND thành phố Thanh Hoá cấp ngày 29/10/2018, thửa đất số 499(3) tờ bản đồ số 02, bản đồ phường Quảng Thịnh đo đạc năm 1992.

b) *Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên*: Theo quy định tại Khoản 1, Điều 5; Khoản 1, Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

c) *Giá đất tính tiền sử dụng đất*:

- Giá đất nông nghiệp (Giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích): 35.000 đồng/m²;

- Giá đất ở (Giá đất của loại đất sau khi chuyển mục đích): 3.000.000 đồng/m² (Vị trí thửa đất: 01; hệ số: 1,0).

3.2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan:

a) *Phòng Nông nghiệp và Môi trường*: Lập Phiếu chuyển thông tin địa chính đối với diện tích thửa đất được chuyển mục đích tại Điều 1 Quyết định này gửi cho cơ quan Thuế. Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thanh Hoá để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

b) *Đội Thuế thành phố Thanh Hoá*: Xác định tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định, ban hành và gửi Thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất tại Điều 1 Quyết định này; gửi Thông báo và kết quả thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đến phòng Nông nghiệp và Môi trường.

c) Ông Lê Trọng Đại, bà Nguyễn Thị Liên: Nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất và theo Thông báo của Chi cục Thuế thành phố Thanh Hoá. Thực hiện đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất được chuyển mục đích sau khi đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất.

d) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thanh Hoá: Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính đối với thửa đất được chuyển mục đích theo hồ sơ do phòng Nông nghiệp và Môi trường chuyển đến.

e) Trung tâm Văn hoá - Thể thao và Du lịch thành phố Thanh Hoá: Chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của của thành phố Thanh Hoá.
(Có hồ sơ kèm theo).

Nơi nhận:

- Như trên:
- Lưu: NNMT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Trần Văn Xuân