

Số: /TTr-KTHT&ĐT

Dầu Giây, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v cho phép bà Văn Khả Uyên được chuyển mục đích sử dụng đất.

Kính gửi: UBND phường Dầu Giây

I. Phần căn cứ pháp lý

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2025 của Quốc hội về 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;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội về việc tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 18/5/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 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 về tiền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 5370/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1611/QĐ-UBND ngày 24/5/2022 đã được UBND huyện Thống Nhất cũ phê duyệt quy hoạch chung cho xã Lộ 25 cũ giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

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 2050;

Căn cứ văn bản số 3690/UBND-KTN ngày 12/03/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) về việc tổ chức thực hiện 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/QH 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 Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền cho UBND 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 18/2026/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Xét hồ sơ đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của bà Văn Khả Uyên, CCCD số 075304000133 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 21/11/2022.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình UBND phường về việc ban hành quyết định cho phép bà Văn Khả Uyên chuyển mục đích sử dụng đất, với các nội dung như sau:

II. Phần nội dung trình hồ sơ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Quá trình chuẩn bị, đánh giá hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của bà Văn Khả Uyên:

Ngày 04/05/2026, bà Văn Khả Uyên có đơn đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 337,1m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị để xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ nhà ở tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 260 bản đồ địa chính phường Dầu Giây, thành phố Đồng Nai.

Thửa đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thống Nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA05857088, cấp ngày 27/01/2026 với diện tích 2062,9m² cho bà Văn Khả Uyên sử dụng vào mục đích đất trồng cây lâu năm.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 537/2026 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Thống Nhất ký ngày 13/03/2026.

Hồ sơ được lập đúng theo trình tự thủ tục được quy định Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ và Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

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

Ngày 03/7/2026, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tiến hành kiểm tra thực khu đất bà Văn Khả Uyên đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Về vị trí khu đất: Khu đất bà Văn Khả Uyên đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị có vị trí thuộc khu dân cư tại phường Dầu Giây, thành phố Đồng Nai.

- Hiện trạng sử dụng đất: đang trồng cây chôm chôm, cây gỗ tạp, không có công trình xây dựng trên đất.

- Về hạ tầng giao thông: Thửa đất sử dụng lối đi nhờ qua thửa đất số 48, tờ bản đồ số 260 phường Dầu Giây, tiếp giáp với đường đất rộng 3 mét, không đấu nối trực tiếp vào đường ĐT 769, khoảng cách đến thửa đất 550 mét.

- Về hạ tầng cấp thoát nước: Chưa có hệ thống cấp nước, thoát nước theo địa hình tự nhiên.

- Về điện: vị trí khu đất đã có sẵn đường điện đấu nối từ lưới điện quốc gia.

- Về tình trạng tranh chấp đất đai: sử dụng ổn định không tranh chấp.

- Về quy hoạch chung xây dựng: theo với Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Lộ 25, huyện Thống Nhất (trước khi sáp nhập) giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 đã được UBND huyện Thống Nhất cũ phê duyệt tại Quyết định số 1611/QĐ-UBND ngày 24/5/2022, vị trí xin chuyển mục đích nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị.

- Về quy hoạch sử dụng đất: theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Thống Nhất (trước khi sáp nhập) đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5370/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, vị trí xin chuyển mục đích nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị.

Khu đất bà Văn Khả Uyên đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị đang sử dụng đúng mục đích, phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, phù hợp kết cấu hạ tầng kỹ thuật, đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kính trình UBND phường Dầu Giây xem xét Quyết định các nội dung sau:

Cho bà Văn Khả Uyên, địa chỉ C4.7 khu căn hộ cao tầng 584, 785/1 Lũy Bán Bích, khu phố 47, phường Phú Thọ Hòa, thành phố Hồ Chí Minh được chuyển mục đích sử dụng 337,1m² đất trồng cây lâu năm tại phường Dầu Giây, thành phố Đồng Nai sang mục đích sử dụng đất ở tại đô thị và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là giao đất có thu tiền sử dụng đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 260, bản đồ địa chính phường Dầu Giây, thành phố Đồng Nai.

Thời hạn sử dụng đất: ổn định lâu dài.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 537/2026 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Thống Nhất ký ngày 13/03/2026.

Hạn chế về quyền của người sử dụng đất: không hạn chế về quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kính đề nghị UBND phường Dầu Giây giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì phối hợp với các ngành đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện các nội dung sau:

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường xác định chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có).

- Thuế cơ sở 6 thành phố Đồng Nai xác định tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định; ban hành thông báo cho người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất (nếu có); hướng dẫn bà Văn Khả Uyên thực hiện giảm tiền sử dụng đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, ghi nợ tiền sử dụng đất; theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất (nếu có); thu tiền sử dụng đất, phí, lệ phí (nếu có).

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường xác định số tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp; thông báo số tiền phải nộp; thu tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của pháp luật (nếu có).

- Bà Văn Khả Uyên chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định; tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng (nếu có).

- Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Thống Nhất chỉnh lý hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

- Phòng Giao dịch số 1 – Kho bạc nhà nước khu vực XVII hoặc Ngân hàng được ủy quyền có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất phải nộp, phí và lệ phí của bà Văn Khả Uyên (nếu có).

- Giao Trung tâm phục vụ hành chính công phường Dầu Giây có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bà Văn Khả Uyên sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kính trình UBND phường Dầu Giây xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND phường;
- Lãnh đạo Phòng;
- Lưu: VT.

TRƯỞNG PHÒNG

Bùi Xuân Quyết