

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐỒNG PHÚ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

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;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về việc 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 Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Đồng Phú được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 (điều chỉnh tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 17/6/2025);

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Đồng Phú được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 (điều chỉnh tại Quyết định số 1449/QĐ-UBND ngày 27/6/2025);

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại Tờ trình số 1637/TTr-KT ngày 24 tháng 11 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép bà Bùi Thị Hương cùng đồng sử dụng bà Bùi Thị Thanh Hương, địa chỉ thường trú: Thôn Tân Tiến, xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai, được chuyển mục đích sử dụng 623,7m² (trong đó: Bà Bùi Thị Hương chuyển 311,9m² và bà Bùi Thị Thanh Hương chuyển 311,8m²) từ đất trồng cây lâu năm (thời hạn sử dụng đến ngày 03/8/2048) là một phần Thửa đất số 257, Tờ bản đồ số 55 (nay là Tờ bản đồ số 225), ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Tân Tiến,

xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai) sang đất ở tại nông thôn và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới, diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất số 278/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú lập ngày 01/10/2025 và Biên bản ngày 19/11/2025 của Phòng Kinh tế xã Đồng Phú.

Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: (Theo Bảng giá các loại đất được UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020; sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024; Công văn số 1271/UBND-KTNS ngày 21/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai):

(1) Giá đất trước khi chuyển mục đích:

- Diện tích: 623,7m²
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
- Khu vực 2, vị trí 3
- Phạm vi 1, giá đất 90.000 đồng/m²

(2) Giá đất sau khi chuyển mục đích

- Diện tích: 623,7m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn
- Khu vực 2, vị trí 1 (Mặt tiền đường): Đường giao thông nông thôn đầu nối trực đường ĐT 741 [đoạn từ đường Tổ 33 (thửa đất 206, tờ bản đồ số 51); đường Tổ 28 (thửa đất số 211, tờ bản đồ số 51) đến đường Tổ 27 (thửa đất số 143, tờ bản đồ số 54); đường Tổ 22 (thửa đất số 147, tờ bản đồ số 54)] trong phạm vi 200m: Toàn tuyến
- Phạm vi 2, diện tích 207.7m², giá đất 600.000 đồng/m²
- Phạm vi 3, diện tích 233m², giá đất 480.000 đồng/m²
- Phạm vi 4, diện tích 183m², giá đất 360.000 đồng/m². Hạn chế trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất: Không có.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc triển khai thực hiện:

1. Phòng Kinh tế:

a) Chịu trách nhiệm các thông tin, số liệu, nội dung hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của bà Bùi Thị Hương cùng đồng sử dụng bà Bùi Thị Thanh Hương và thực hiện trách nhiệm quản lý Nhà nước trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định;

b) Chuyển thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định;

c) Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú thực hiện các bước tiếp theo sau khi cơ quan thuế thông báo việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đúng quy định.

2. Thuế cơ sở 10 tỉnh Đồng Nai: Xác định tiền sử dụng đất phải nộp; ban hành thông báo gửi người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính; xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và gửi thông báo kết quả cho Phòng Kinh tế đúng quy định.

3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú: Thực hiện việc Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính đúng quy định.

4. Trung tâm phục vụ hành chính công xã: Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất sau khi hồ sơ đã được chỉnh lý đúng quy định.

5. Người sử dụng đất có trách nhiệm: Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các khoản phí, lệ phí đúng quy định. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng diện tích được cho phép chuyển mục đích đúng theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng Phòng Kinh tế, Trưởng Thuế cơ sở 10 tỉnh Đồng Nai, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Phòng Văn hóa – Xã hội chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của xã Đồng Phú./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT.UBND xã;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, HS.

K. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH




TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ về việc 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về việc 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 về việc quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về việc 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 Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của UBND tỉnh Bình Phước (nay là UBND tỉnh Đồng Nai) về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Đồng Phú, được điều chỉnh tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 17/6/2025;

Căn cứ Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Đồng Phú, được điều chỉnh tại Quyết định số 1449/QĐ-UBND ngày 27/6/2025;

Căn cứ Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2020 của UBND tỉnh Bình Phước ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024.

Căn cứ Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Bình Phước sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh.

Căn cứ Quyết định số 2228/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung; thủ tục hành chính thay thế thủ tục hành chính bị bãi bỏ lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Nông nghiệp và Môi trường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;



Công văn số 1271/UBND-KTNS ngày 21 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc áp dụng Bảng giá đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Xét hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của bà Bùi Thị Hương cùng đồng sử dụng bà Bùi Thị Thanh Hương; Giấy tiếp nhận hồ sơ và Hẹn trả kết quả số h19.143-251117-0958. Sau khi thẩm định Phòng Kinh tế báo cáo kết quả như sau:

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

- Thành phần hồ sơ gồm: Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, Tờ khai thuế, Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất số 278/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú lập ngày 01/10/2025.

- Thông tin thửa đất xin chuyển mục đích: Thửa đất số 257, Tờ bản đồ số 55 (nay là Tờ bản đồ số 225), diện tích đề nghị chuyển mục đích: 623,7m² tại ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Tân Tiến, xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai).

- Phòng Kinh tế đã phối hợp với ban điều hành ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Tân Tiến, xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai) và bà Bùi Thị Hương cùng đồng sử dụng bà Bùi Thị Thanh Hương tiến hành kiểm tra, xác minh thực địa thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất (*ghi nhận bằng Biên bản ngày 19/11/2025*).

- Kiểm tra sự phù hợp Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất: Phù hợp Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Đồng Phú được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2022 (được điều chỉnh tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2025); Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định 560/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2025 (điều chỉnh tại Quyết định số 1449/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Bình Phước);

2. Kết quả đánh giá:

Thửa đất số 257, Tờ bản đồ số 55 (nay là Tờ bản đồ số 225), ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Tân Tiến, xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai), đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất 623,7m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn, theo quy định tại khoản 5 Điều 116, Điều 227 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

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

Trên cơ sở hồ sơ và nội dung đã thẩm định, Phòng tế đề nghị Chủ tịch UBND xã Đồng Phú xem xét, ban hành Quyết định:

Cho phép bà Bùi Thị Hương cùng đồng sử dụng bà Bùi Thị Thanh Hương, địa chỉ thường trú: Thôn Tân Tiến, xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai, được chuyển mục đích sử dụng 623,7m² (trong đó: Bà Bùi Thị Hương chuyển 311,9m² và bà Bùi Thị Thanh

Hương chuyển 311,8m²) từ đất trồng cây lâu năm (thời hạn sử dụng đến ngày 03/8/2048) là một phần Thửa đất số 257, Tờ bản đồ số 55 (nay là Tờ bản đồ số 225), ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Tân Tiến, xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai) sang đất ở tại nông thôn và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới, diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất số 278 2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú lập ngày 01/10/2025 và Biên bản ngày 19/11/2025 của Phòng Kinh tế xã Đồng Phú.

Thời hạn sử dụng đất: Ôn định lâu dài.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: (Theo Bảng giá các loại đất được UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020; sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024; Công văn số 1271/UBND-KTNS ngày 21/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai):

(1) Giá đất trước khi chuyển mục đích:

- Diện tích: 623,7m²
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
- Khu vực 2, vị trí 3
- Phạm vi 1, giá đất 90.000 đồng/m²

(2) Giá đất sau khi chuyển mục đích

- Diện tích: 623,7m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn

- Khu vực 2, vị trí 1 (Mặt tiền đường): Đường giao thông nông thôn đầu nối trục đường ĐT 741 [đoạn từ đường Tổ 33 (thửa đất 206, tờ bản đồ số 51); đường Tổ 28 (thửa đất số 211, tờ bản đồ số 51) đến đường Tổ 27 (thửa đất số 143, tờ bản đồ số 54); đường Tổ 22 (thửa đất số 147, tờ bản đồ số 54)] trong phạm vi 200m: Toàn tuyến

- Phạm vi 2, diện tích 207.7m², giá đất 600.000 đồng/m²
- Phạm vi 3, diện tích 233m², giá đất 480.000 đồng/m²
- Phạm vi 4, diện tích 183m², giá đất 360.000 đồng/m².

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

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

4.1. Phòng Kinh tế:

a) Chịu trách nhiệm các thông tin, số liệu, nội dung hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của bà Bùi Thị Hương cùng đồng sử dụng bà Bùi Thị Thanh Hương và thực hiện trách nhiệm quản lý Nhà nước trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định;

b) Chuyển thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định;

c) Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú thực hiện các bước tiếp theo sau khi cơ quan thuế thông báo việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đúng quy định.

4.2. Thuế cơ sở 10 tỉnh Đồng Nai: Xác định tiền sử dụng đất phải nộp; ban hành thông báo gửi người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính; xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và gửi thông báo kết quả cho Phòng Kinh tế đúng quy định.

4.3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú: Thực hiện việc Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính đúng quy định.

4.4. Trung tâm phục vụ hành chính công xã: Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất sau khi hồ sơ đã được chỉnh lý đúng quy định.

4.5. Người sử dụng đất có trách nhiệm: Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các khoản phí, lệ phí đúng quy định. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng diện tích được cho phép chuyển mục đích đúng theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Với nội dung trên, Phòng Kinh tế đề nghị Chủ tịch UBND xã xem xét, quyết định (*gửi kèm hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của bà Bùi Thị Hương cùng đồng sử dụng bà Bùi Thị Thanh Hương*).

Nơi nhận:

- UBND xã;
- Lưu HS, VT.



Đào Văn Lai