

Số: 130/TTr-KT

Vĩnh Am, ngày 06 tháng 7 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Am.

I. Phần căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024;

Căn cứ 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 quyết của Quốc hội: số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 quy định về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng; số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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 tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; 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; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 quy định về quỹ phát triển đất; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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 Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố: số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 ban hành Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố; số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 ban hành bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 2316/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Vĩnh Bảo; số 689/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 14 Nghị định 49/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 254/2025/QH của Quốc hội; áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và một số nội dung liên quan trên địa bàn thành phố; số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 quy định chi tiết một số điều của



Luật Đất đai số 31/2024/QH15, 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 và 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Xét hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Phạm Đình Đức CCCD số 031072005098, thường trú tại xã Vĩnh Am, thành phố Hải Phòng.

Phòng Kinh tế kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã nội dung sau:

II. Phần nội dung trình

1. Quá trình chuẩn bị, đánh giá hồ sơ:

- Ông Phạm Đình Đức hiện đang sử dụng thửa đất số 1036, tờ bản đồ số 56, địa chỉ thửa đất thôn Cao Minh 2 (nay là thôn Liễu Điện), xã Vĩnh Am, diện tích 325,0m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 155,0m²; Đất trồng cây lâu năm 170,0 m², thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Sử dụng đến ngày 12/7/2056. Diện tích đất trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Vĩnh Bảo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AA 04714341 cấp ngày 20/10/2025.

- Hồ sơ kèm theo gồm có:

- + Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;
- + Trích lục mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo duyệt ngày 22/6/2026;
- + Đơn đăng ký biên động đất đai, tài sản gắn liền với đất;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AA 04714341;
- + Biên bản kiểm tra hiện trạng của phòng Kinh tế;
- + CCCD (bản photo không công chứng).

- Thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất không có khiếu kiện, tranh chấp, vi phạm; không trái với Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố quy định về tiêu chí cụ thể để xác định thửa đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư Nhà nước được phép thu hồi nhằm tạo quỹ đất đầu giá quyền sử dụng đất vào mục đích phát triển đô thị, thương mại – dịch vụ theo quy định về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

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

2.1. Về nhu cầu sử dụng đất:

Ngày 29/6/2026, ông Phạm Đình Đức có đơn đề nghị xin chuyển mục đích diện tích 100,0m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn. Vị trí thửa đất xác định theo Trích lục mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo duyệt ngày 22/6/2026. Ủy ban nhân dân xã đã tiếp nhận hồ sơ tại Trung tâm Hành chính công ngày 01/7/2026. Phòng Kinh tế đã tiếp nhận, thụ lý và thực hiện kiểm tra hiện trạng ngày 02/7/2026.

Nhu cầu của ông Phạm Đình Đức có đơn đề nghị xin chuyển mục đích diện tích 100,0m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn là phù hợp với quy định của pháp luật.

2.2. Về thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất:

C.N.T
HỘI
NH T
AM - T.F

Căn cứ Điều 14, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH của Quốc hội thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc phân cấp, ủy quyền cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện đối với các nhiệm vụ quy định tại khoản này cho phù hợp. Căn cứ khoản 7, Điều 2 Quyết định số 689/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng về việc Ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai theo quy định. Chủ tịch UBND xã được ủy quyền ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân quy định tại điểm a khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai.

2.3 Căn cứ pháp lý:

- Khoản 5 Điều 116, Khoản 1,3,4 Điều 155, Điểm b Khoản 1, Khoản 2 Điều 121, Điều 227, Khoản 1 Điều 257, Điểm d Khoản 1 Điều 173 Luật đất đai năm 2024, Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP; Điều 8 Nghị định 103/2024/NĐ-CP; Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ; Quy định tại Khoản 5 Điều 7, Điểm c Khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội; Khoản 2 Điều 9 Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng.

2.4. Về sự phù hợp quy hoạch:

- Thửa đất số 1036, tờ số 56, chủ sử dụng ông Phạm Đình Đức, địa chỉ: thôn Cao Minh 2 (nay là thôn Liễu Điện), xã Vĩnh Am, thành phố Hải Phòng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tại Quyết định số 2316/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Vĩnh Bảo.

2.5. Về giá đất và tính tiền sử dụng đất:

(1). Thông tin thửa đất:

- Địa chỉ khu đất: Thôn Liễu Điện, xã Vĩnh Am, thành phố Hải Phòng.
 - Diện tích đất chuyển mục đích: 100,0m²
 - Vị trí thửa đất được xác định thuộc khu vực 1, vị trí 1 đường mặt từ 5 m đến dưới 7 m ban hành kèm theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Ban hành bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố.

(2). Căn cứ điểm a khoản 1, Điều 159 Luật đất đai 2024,

- Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp:
 + Giá đất trồng cây lâu năm trước khi chuyển mục đích: 120.000đ/m² thuộc khu vực 2, STT 1, Bảng 2. Bảng giá đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản kèm theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố.

+ Giá đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất 5.000.000 đồng/m² (đất ở tại nông thôn: Khu vực 1 phụ lục II, Bảng giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Ban hành bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố.

(3). Nghĩa vụ tài chính:

- Nộp lệ phí trước bạ đối với diện tích 100,0m² đất trồng cây lâu năm được chuyển mục đích sang đất ở theo quy định tại theo Điều 3 Nghị định số 10/2022/NĐ-

CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ về Lệ phí trước bạ.

- Nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 100,0m² đất trồng cây lâu năm được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi tại Điểm a Khoản 4 Điều 13 Nghị định 50/2026/NĐ-CP).

2.6. Giảm tiền sử dụng đất:

- Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc Hội và Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026.

“+ Nộp 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất trồng cây lâu năm đối với diện tích 100,0m² đất trồng cây lâu năm được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở (đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương).

+ Nộp 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất trồng cây lâu năm đối với diện tích 0,0m² đất trồng cây lâu năm được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở (đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương).

+ Nộp 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất trồng cây lâu năm đối với diện tích 0m² đất trồng cây lâu năm được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở (diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương)”.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 9 Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND của UBND thành phố “Hạn mức giao đất ở tối đa trên địa bàn xã Vĩnh Am là 200,0m²”.

Ông Phạm Đình Đức được hưởng giảm tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định trên.

3. Nội dung trình

- Cho phép ông Phạm Đình Đức CCCD số 031091023097, địa chỉ thường trú: xã Vĩnh Am, thành phố Hải Phòng được chuyển mục đích sử dụng 100,0m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 1036, tờ bản đồ số 56, tại thôn Liễu Điện, xã Vĩnh Am, thành phố Hải Phòng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Vĩnh Bảo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AA 04714341 cấp ngày 20/10/2025 sang mục đích đất ở tại nông thôn.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Trích lục mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo duyệt ngày 06/5/2026;

- Giá đất tính tiền sử dụng đất: Giá đất theo bảng giá đất tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố ban hành bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố.

- Miễn, giảm tiền sử dụng đất: Nộp 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất trồng cây lâu năm với diện tích 100,0m² đất trồng cây lâu năm được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở (đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương).

4. Đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Am giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan:

- Phòng Kinh tế: xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất; lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và chuyển Thuế cơ sở 8 thành phố Hải Phòng xác định theo quy định; trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi ông Phạm Đình Đức hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Thuế cơ sở 8 thành phố Hải Phòng: có trách nhiệm xác định tiền sử dụng đất phải nộp; tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung; tiền sử dụng đất được hoàn trả (nếu có); 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); thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí (nếu có);

- Ông Phạm Đình Đức chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của Thuế cơ sở 8 thành phố Hải Phòng.

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo có trách nhiệm chỉnh lý hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

- Trung tâm phục vụ hành chính công xã có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất theo quy định.

5. Nội dung khác: Không có.

Phòng Kinh tế kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Am xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng, phó Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT, KT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Ngô Ngọc Cương