

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN

**Về việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất,
hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ 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 31/1/2026 của Chính Phủ 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.

Căn Nghị định 50/2026/NĐ-CP, ngày 31/1/2026 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Căn cứ Quyết Định số: 15/2026/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Phân cấp, uỷ quyền thực hiện trong lĩnh vực đất đai; Việc áp dụng trình tự thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Căn cứ Quyết Định số: 18/2026/QĐ-UBND ngày 02/3/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật Đất Đai; Các nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất Đai, Nghị Quyết của Quốc Hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Căn cứ hồ sơ đề nghị xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Trọng Triển và bà Nguyễn Thị Loan.

Hôm nay, ngày 7 tháng 5 năm 2026, tại thực địa thửa đất số 116, tờ bản đồ số 92, diện tích 1030.8 m². Địa chỉ thửa đất: Thôn Đông Sơn, xã Liên Bảo, tỉnh Bắc Ninh. UBND xã Liên Bảo thực hiện kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Trọng Triển và bà Nguyễn Thị Loan. Đối với phần diện tích 1030.8 m².

Chúng tôi gồm:

I. Thành phần.

1. Đại diện UBND xã Liên Bảo.

Ông: Nguyễn Thế Đồng - Phó chủ tịch UBND xã

2. Phòng Kinh tế xã Liên Bảo.

Ông: Trần Đức Thắng - Phó trưởng phòng

Ông: Nguyễn Tiến Dũng - Chuyên viên

3. Đại diện thôn Đông Sơn.

Ông: Nguyễn Trọng Hội - Trưởng thôn

Bà: Mai Thị Kim Tuyến - Bí thư chi bộ thôn

Bà: Nguyễn Thị Oanh - Trưởng ban công tác MTL thôn

4. Đại diện chủ sử dụng đất.

Ông Nguyễn Trọng Triển - Thôn Đông Sơn, xã Liên Bảo.

5. Các hộ liên kề.

- Ông Nguyễn Thanh Tùng - Ông Nguyễn Duy Thành

- Ông Vũ Quang Hoà

II. Nội dung.

Trên cơ sở hồ sơ đề nghị xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Trọng Triển và bà Nguyễn Thị Loan chúng tôi cùng nhau xác định, lấy ý kiến về việc xin chuyển mục đích sử dụng đất gồm các nội dung:

1. Tính pháp lý của hồ sơ:

Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 92, diện tích 1030.8 m² được UBND huyện Tiên Du cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 944048; Số vào sổ cấp GCN: CH 19989; cấp ngày 22/9/2022; Mang tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Trọng Triển và bà Nguyễn Thị Loan. Địa chỉ thửa đất: Thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (Nay là thôn Đông Sơn, xã Liên Bảo)

Phần diện tích 1030.8 m² mà ông Nguyễn Trọng Triển và bà Nguyễn Thị Loan đề nghị xin chuyển mục đích sử dụng đất hiện trạng là: Đất trồng cây lâu năm.

2. Đối với việc sử dụng đất:

Thửa đất có diện tích 1030.8 m² xin chuyển mục đích sử dụng đất có hiện trạng sử dụng là đất trồng cây lâu năm, thửa đất có ranh giới sử dụng đất ổn định, rõ ràng, không tranh chấp, sử dụng đúng mục đích theo Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp.

Về quy hoạch sử dụng đất: Thửa đất trên nằm hiện hữu trong khu dân cư hiện trạng. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Tiên Du được UBND tỉnh



Bắc Ninh phê duyệt tại các Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 22/7/2021; số 560/QĐ-UBND ngày 14/10/2024; phù hợp với hồ sơ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Tiên Du đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 16/6/2025.

Việc chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn không ảnh hưởng đến việc sinh sống của các hộ liền kề, không ảnh hưởng đến hạ tầng, quy hoạch đô thị.

3. Ý kiến của các đại biểu.

*** Ý kiến của chủ sử dụng đất.**

- Ông Nguyễn Trọng Triển bà Nguyễn Thị Loan khẳng định nguồn gốc thửa đất theo nội dung đã kê khai là đúng với thực tế sử dụng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực của thông tin đã cung cấp. Gia đình sử dụng ổn định, liên tục, không phát sinh tranh chấp với các hộ liền kề và các tổ chức, cá nhân khác.

- Hiện trạng đã xây tường bao xung quanh. Hồ sơ, tài liệu do gia đình cung cấp là đầy đủ và đúng thực tế; ngoài các giấy tờ đã nộp, gia đình không có tài liệu bổ sung nào khác.

- Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng 1030.8 m² đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn theo đơn đề nghị.

- Chủ sử dụng đất cam kết các nội dung trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật; cam kết sử dụng đất đúng mục đích, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của Pháp luật.

*** Ý kiến của trưởng thôn, bí thư chi bộ, trưởng ban công tác mặt trận làng.**

Qua kiểm tra, đối chiếu hồ sơ và thực tế sử dụng đất, các ông: Trưởng thôn, Bí thư chi bộ và Trưởng ban công tác Mặt trận thôn xác nhận nguồn gốc sử dụng đất, mục đích sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Trọng Triển bà Nguyễn Thị Loan là đúng như nội dung đã kê khai.

Gia đình sử dụng đất ổn định, liên tục, không có tranh chấp; quá trình sử dụng được cộng đồng dân cư thôn biết và không có ý kiến phản đối. Hiện trạng trên đất đã xây tường bao xung quanh.

*** Ý kiến của các hộ gia đình liền kề.**

Các hộ liền kề xác nhận nguồn gốc, mục đích sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Trọng Triển bà Nguyễn Thị Loan là đúng thực tế; không có tranh chấp ranh giới, mốc giới; quá trình sử dụng đất ổn định, không gây ảnh hưởng đến các hộ xung quanh.

Hiện trạng trên đất đã xây tường bao xung quanh, không có tranh chấp hoặc lấn chiếm với các hộ giáp ranh.

4. Kết luận.

Sau khi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 92, diện tích 1030.8 m². Chúng tôi cùng nhau thống nhất về nội dung xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn của ông Nguyễn Trọng Triển; bà Nguyễn Thị Loan như sau:

Ông Nguyễn Trọng Triển bà Nguyễn Thị Loan đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn:

- Theo Điểm b, Khoản 1, Điều 121 Luật Đất đai 2024, theo Khoản 5, Điều 116, Luật Đất đai 2024.

- Ông Nguyễn Trọng Triển bà Nguyễn Thị Loan sẽ phải nộp tiền theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Nghị định 50/2026/NĐ-CP: Mức thu: 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp (trồng cây lâu năm).

- Ông Nguyễn Trọng Triển bà Nguyễn Thị Loan không đủ điều kiện được áp dụng chính sách ưu đãi theo Điểm c Khoản 2 Điều 10 Nghị quyết 254. “*Trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: 30% chênh lệch gia tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; 50% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương; 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương. Mức thu tiền sử dụng đất nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất)”.*

- Thẩm quyền giải quyết thuộc về Chủ tịch UBND xã nơi có đất theo NĐ 49/2026/NĐ-CP và QĐ 15/2026/QĐ-UBND.

Biên bản được lập xong hồi 14 giờ 15' phút cùng ngày, đã đọc cho mọi người cùng nghe và thống nhất ký tên./.

Đại diện người sử dụng đất

Trần
Nguyễn Trọng Trần

Nguyễn Thị Loan

Các hộ giáp ranh

Nguyễn Thanh Tùng
Hậu
Nguyễn Hòa

Chánh

Nguyễn Duy Chánh

Đại diện thôn Đông Sơn

Hồi
Nguyễn Trọng Hồi

Mạnh
Nguyễn Thị Mạnh

Mạnh
Nguyễn Thị Kim Tuyền

Phòng Kinh tế xã Liên Bảo

Nguyễn Tiến Dũng



KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
TRẦN ĐỨC THẮNG

UBND xã Liên Bảo



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
NGUYỄN THẾ ĐỒNG