

ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG TRẦN BIÊN

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

Số 2039/QĐ-UBND

Trần Biên, ngày 01 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TRẦN BIÊN

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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 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 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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.

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trần Biên tại Tờ trình số 305 /TTr-KTHT&ĐT ngày 29 tháng 9 năm 2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép Hồ Văn Năm, CCCD số 075061005067 (địa chỉ: 34D Cách Mạng Tháng Tám, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai) được chuyển mục đích sử dụng 1335,8 m² từ đất chuyên trồng lúa nước tại thửa đất số 489-2, tờ bản đồ số 271 phường Trần Biên sang mục đích đất thương mại dịch vụ 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. Việc triển khai dự án đầu tư, xây dựng, hoạt động kinh doanh trên khu đất này chỉ được thực hiện sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, hoặc quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư, Luật xây dựng và các Luật khác có liên quan.

- Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định theo Bản vẽ tách thửa, hợp thửa đất số 5117/2025 tỷ lệ 1:1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa xác nhận ngày 20/8/2025.

- Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất: 50 năm



- Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Giá đất cụ thể do Chủ tịch UBND phường Trần Biên quyết định theo quy định tại Điểm b, khoản 1, Điều 160 Luật đất đai năm 2024.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

- Lập thủ tục định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Chuyển thông tin địa chính thửa đất cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa để thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cập nhật chỉnh lý biến động theo quy định;

2. Thuế cơ sở 3 tỉnh Đồng Nai 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; tiền nộp lại khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, chậm nộp, ghi nợ tiền sử dụng đất, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định;

- Thông báo cho ông Hồ Văn Năm nộp tiền sử dụng đất; tiền nộp lại khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất theo quy định về tiền sử dụng đất;

- Xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và gửi thông báo kết quả cho Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả tại Trung tâm Phục vụ Hành chính công phường Trần Biên.

3. Kho bạc Nhà nước Khu vực số XVII hoặc Cơ quan thu ngân sách nhà nước có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định, chuyển thông tin thu nộp ngân sách cho Thuế cơ sở 3 tỉnh Đồng Nai theo quy định của pháp luật về quản lý thuế để Thuế cơ sở 3 tỉnh Đồng Nai xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định.

4. Ông Hồ Văn Năm có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định; sử dụng đất đúng ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Chấp hành đăng ký đầy đủ quy định pháp luật đất đai, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư, Luật xây dựng và các Luật khác ... trước khi triển khai dự án đầu tư, xây dựng, hoạt động kinh doanh.

5. Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa có trách nhiệm thực hiện việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp (đối với trường hợp người sử dụng đất không yêu cầu cấp mới Giấy chứng nhận); cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

6. Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả tại Trung tâm Phục vụ Hành chính công phường Trảng Biên 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 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, phí, lệ phí theo quy định.

7. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra giám sát việc sử dụng đất đúng mục đích, đúng diện tích và ranh giới thửa đất ngoài thực địa của chủ sử dụng đất.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường Trảng Biên, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng Phòng Văn hoá - Xã hội, Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa, Trưởng Thuế cơ sở 3 tỉnh Đồng Nai, Kho bạc Nhà nước Khu vực số XVII, Trung tâm Phục vụ Hành chính công phường Trảng Biên, người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Phòng Văn hoá - Xã hội phường Trảng Biên chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của phường Trảng Biên. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, PCT. UBND phường Trảng Biên;
- Trưởng, Phó Phòng KTHT&ĐT;
- Lưu VT. (sang KTHT&ĐT).

CHỦ TỊCH



Nguyễn Duy Tân



BẢN VẼ TÁCH THỪA ĐẤT, HỢP THỪA ĐẤT

(kèm theo Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất)

Số: 5113/2025

Tỷ lệ 1: 1000

I. Hình thức tách, hợp thửa đất: Tách thửa đất. Hợp đồng số: 372/TB

II. Thửa đất gốc: Mảnh số (210591-4). Tỷ lệ bản đồ 1:2000. Tờ số 271 phường Trấn Biên biên lập từ tờ bản đồ số 53 phường Hiệp Hòa.

1. Thửa đất:

1.1. Thửa đất số: 489, tờ bản đồ số: 271, diện tích: 2591.5m², loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai.

Giấy chứng nhận số: DQ 747205, số vào sổ cấp GCN: VP 11926. Cơ quan cấp GCN: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, ngày cấp: 14/11/2024.

1.2. Người sử dụng đất: Hồ Văn Năm.

1.3. Tình hình sử dụng đất: (Ghi sự thay đổi ranh giới thửa đất hiện trạng so với khi cấp GCN, tình hình tranh chấp đất đai, hiện trạng sử dụng đất): Ranh giới phù hợp với BĐDC và GCN. Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất được ký nhận ngày 18/8/2025. Tại thời điểm đo đạc chưa ghi nhận thông tin tranh chấp.

III. Thửa đất sau khi tách thửa/ hợp thửa/ đo chỉnh lý:

1. Mô tả sơ bộ thông tin, mục đích thực hiện tách thửa đất/ hợp thửa đất: (Chủ sử dụng đất chỉ thực hiện các quyền khi được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện tách, hợp thửa).

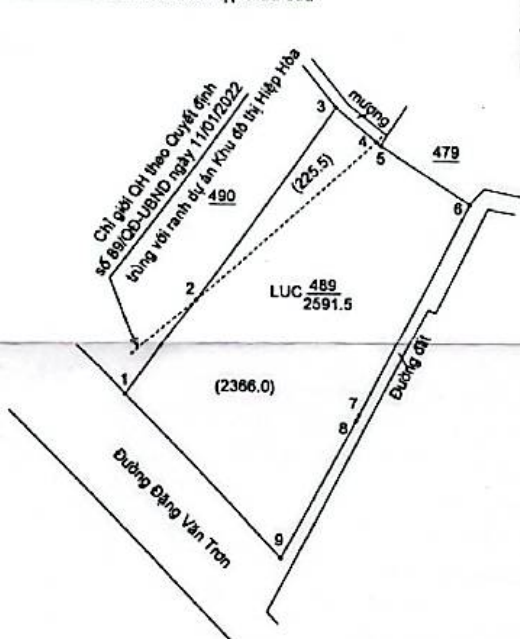
- Thửa đất số: 489-1, có diện tích là 1255.7m², loại đất: LUC, mục đích: tách thửa để cấp đổi quyền sử dụng đất.

- Thửa đất số: 489-2, có diện tích là 1335.8m², loại đất: LUC, mục đích: tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất.

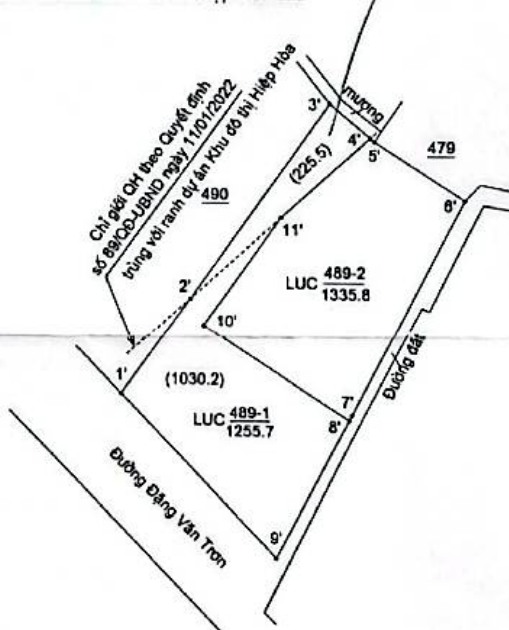
2. Cơ quan lập bản vẽ: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa (Người thực hiện: Huỳnh Phi Long - Người kiểm tra: Tường Thị Hồng Ngọc)

3. Tách thửa đất/ hợp thửa đất: tách thành 2 thửa.

3.1 Sơ đồ trước tách thửa đất/ hợp thửa đất:



3.2 Sơ đồ sau tách thửa đất/ hợp thửa đất:



3.3. Độ dài cạnh thửa đất sau tách thửa đất, hợp thửa đất:

Đoạn	Chiều dài (m)
1'	22.88
2'	45.81
3'	9.91
4'	1.09
5'	19.98
6'	48.52
7'	1.18
8'	29.79
9'	42.61
1'	
8'	32.78
10'	25.43
11'	22.59
5'	

3.4. Mô tả (Mô tả chi tiết ranh giới, mốc giới các thửa đất sau tách thửa đất/ hợp thửa đất):

* Thửa tách ra dự kiến số 489-1: được giới hạn bởi các điểm (1', 2', 3', 4', 11', 10', 8', 9', 1') có diện tích là 1255.7m². Số thửa chính thức.....
Các điểm (1', 2', 3', 4', 11', 10', 8', 9'): là cọc bê tông. Hiện trạng tại thời điểm đo đạc chưa có nhà trên đất.

* Thửa tách ra dự kiến số 489-2: được giới hạn bởi các điểm (4', 5', 6', 7', 8', 10', 11', 4') có diện tích là 1335.8m². Số thửa chính thức.....
Các điểm (4', 5', 6', 7', 8', 10', 11'): là cọc bê tông. Hiện trạng tại thời điểm đo đạc chưa có nhà trên đất.

NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT
(Ký, ghi rõ họ và tên)

Hồ Văn Năm
HỒ VĂN NĂM

Ngày 10 tháng 8 năm 2025

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



VÕ VĂN VINH

IV. Xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Ông Hồ Văn Năm, CCCD: 073061005067

ĐO 747205

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



2606524001030

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 489 Từ bản đồ số: 53 b) Diện tích: 2591,5 m².
c) Loại đất: Đất chuyên trồng lúa.
d) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2063.
đ) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
e) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng sử dụng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
g) Địa chỉ: phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
2. Nhà ở: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Ghi chú: -/-

Đồng Nai, Ngày 14... tháng 11... năm 2024
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI

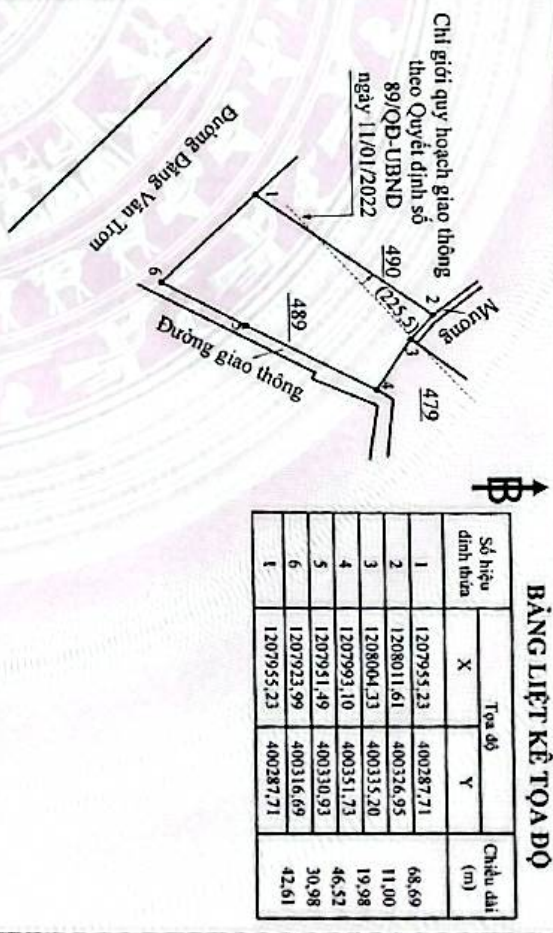
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đình Nghĩa

Số vào sổ cấp GCN: VP.../...

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền