

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ GIA KIỆM**

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

Số: 2006/UBND -PKT

Gia Kiệm, ngày 08 tháng 11 năm 2025

V/v chấp thuận cho phép ông Nguyễn Văn
Thận được sử dụng đất kết hợp đa mục đích
tại thửa đất số 45, 324, 47, tờ 32 bản đồ địa
chính xã Gia Kiệm

Kính gửi: ông Nguyễn Văn Thận, địa chỉ thường trú
khu phố 12, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng
Nai.

UBND xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai tiếp nhận hồ sơ của ông Nguyễn Văn Thận, địa chỉ thường trú khu phố 12, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai do Trung tâm phục vụ hành chính công chuyển đến có số biên nhận H19.175-250714-4427 có nội dung đề nghị sử dụng đất kết hợp với mục đích đất thương mại, dịch vụ với diện tích 2918m² tại một phần các thửa đất số 45, 324, 47, tờ số 32 bản đồ địa chính xã Gia Kiệm.

Qua xem xét nội dung hồ sơ; kết quả thẩm tra của phòng Kinh tế xã tại báo cáo số 570/BC-PKT ngày 08/10/2025. Căn cứ điểm g; khoản 4, Điều 5; Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ. Chủ tịch UBND xã Gia Kiệm có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận phương án sử dụng đất đa mục đích của ông Nguyễn Văn Thận (kèm theo hồ sơ). Cụ thể:

- Cho phép ông Nguyễn Văn Thận được phép sử dụng đất kết hợp với mục đích đất thương mại, dịch vụ với diện tích 2918m² tại một phần các thửa đất số 45, 324, 47, tờ 32 bản đồ địa chính xã Gia Kiệm (diện tích đất nông nghiệp được phép sử dụng đa mục đích là 35% tổng diện tích đất nông nghiệp trong thửa đất).

- Hình thức sử dụng: sử dụng đất nộp tiền thuê đất hàng năm.

- Thời hạn sử dụng đất: 10 năm kể từ ngày ký văn bản.

- Giá đất tính tiền thuê đất phải nộp: Theo các quy định tại Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn để tính tiền thuê đất là: 320.000đồng/m².

Vị trí sử dụng đất đa mục đích: theo phương án được phê duyệt.

2. Giao phòng Kinh tế xã Gia Kiệm chủ trì phối hợp với các ngành, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

- Thuế cơ sở 6, tỉnh Đồng Nai xác định tiền thuê đất ông Nguyễn Văn Thận phải nộp; hướng dẫn ông Nguyễn Văn Thận thực hiện nghĩa vụ tài chính, miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định (nếu có).

- Thuế cơ sở 6, tỉnh Đồng Nai thông báo cho ông Nguyễn Văn Thận nộp thuê đất.

- Phòng giao dịch số 1 - Kho bạc nhà nước khu vực số XVII hoặc Ngân hàng được ủy quyền thu tiền sử dụng đất, phí và lệ phí của ông Nguyễn Văn Thận (nếu có).

- Phòng Kinh tế xã Gia Kiệm xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho ông Nguyễn Văn Thận; Kiểm tra việc sử dụng đất và tiến độ sử dụng đất tại thửa đất trên; theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất tại khu vực trên.

3. Yêu cầu chủ sử dụng đất được chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 và đã được xác định tại các loại giấy tờ quy định tại Điều 10 của Luật đất đai 2024;

- Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính;

- Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

- Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường;

- Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Tuân thủ pháp luật có liên quan.

Đề nghị các ngành, tổ chức cá nhân có liên quan căn cứ nhiệm vụ được giao tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Chủ tịch, Phó chủ tịch UBND xã;
 - Chánh, Phó Văn phòng HĐND-UBND xã;
 - Phòng Kinh tế xã;
 - Phòng Văn hóa
 - Lưu: VT
- Fxungddkethop>*



Số: 570/BC-PKT

Gia Kiêm, ngày 08 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO

**V/v kết quả kiểm tra, thẩm định hồ sơ sử dụng đất kết hợp đa
mục đích của ông Nguyễn Văn Thận thửa đất tại xã Gia Kiêm**

Kính gửi: UBND xã Gia Kiêm.

Phòng Kinh tế xã Gia Kiêm, tỉnh Đồng Nai tiếp nhận hồ sơ của ông Nguyễn Văn Thận, địa chỉ thường trú khu phố 12, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai CCCD số: 075073006633 cấp ngày 09/8/2021, Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. Hồ sơ do Trung tâm phục vụ hành chính công chuyển đến có số biên nhận H19.175-250714-4427 có nội dung đề nghị sử dụng đất kết hợp với mục đích đất thương mại, dịch vụ với diện tích 2981m² tại một phần thửa đất số 45, 324, 47, tờ 32 bản đồ địa chính xã Gia Kiêm. Qua tổ chức thực hiện phòng Kinh tế xã Gia Kiêm báo cáo kết quả như sau:

1. Căn cứ thực hiện hồ sơ:

Căn cứ Luật Đất đai năm ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai

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

2. Quá trình chuẩn bị, đánh giá hồ sơ sử dụng đất kết hợp của ông Nguyễn Văn Thận:

- Ngày 10/7/2025, ông Nguyễn Văn Thận làm đơn đề nghị sử dụng đất đa mục đích kết hợp với đất thương mại dịch vụ với diện tích 2918m² tại một phần thửa đất số 45, 324, 47, tờ bản đồ địa chính số 32, diện tích 8557 xã Gia Kiêm.

- Phương án sử dụng đất kết hợp do ông Nguyễn Văn Thận thực hiện;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô;
- Sơ đồ thửa đất thửa đất.

Hồ sơ sử dụng đất kết hợp của ông Nguyễn Văn Thận nộp đến cơ quan nhà nước đủ, phù hợp theo quy định định tại Mục V, Phần VII, Phụ lục I, Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ

3. Kết quả đánh giá về hồ sơ sử dụng đất kết hợp đa mục đích.

Căn cứ trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai cấp xã đối với việc thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp được quy định điểm i; khoản 2, Điều 17, Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025. Ngày 15/09/2025, phòng Kinh tế xã Gia Kiệm tiến hành kiểm tra thực địa, tổ chức thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích của ông Nguyễn Văn Thận, cụ thể như sau:

a. Về nguồn gốc thửa đất (xác định mục đích chính của thửa đất):

Thửa đất số 45, 324, 47, tờ bản đồ số 32, xã Gia Kiệm có tổng diện tích 8557 ông Nguyễn Văn Thận, địa chỉ thường trú khu phố 12, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai sử dụng đất đa mục đích kết hợp với đất thương mại dịch vụ với diện tích 2918m² có nguồn gốc Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 249951 cấp ngày 14/10/2022 số vào sổ CS 17479; DP 962853 cấp ngày 14/11/2024 số vào sổ VP 19025; AA 00515378 cấp ngày 07/02/2025 số vào sổ VP 497. Thời hạn sử dụng: thửa đất số 324 có thời hạn đến ngày 03/07/2051; thửa đất số 47 có thời hạn đến ngày 03/07/2071; thửa đất số 45 có thời hạn đến ngày 31/07/2051 phù hợp về điều kiện quy định tại khoản 1, Điều 99, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ.

b. Về phạm vi, điều kiện sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

- Điều kiện sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 121 Luật Đất đai;

+ Theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thống Nhất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5370/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, diện tích 2918m² ông Nguyễn Văn Thận, địa chỉ thường trú khu phố 12, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai xin sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại dịch vụ thuộc một phần thửa đất số 45, 324, 47, tờ bản đồ địa chính số 32 nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn và đất giao thông.

+ Theo quy hoạch chung của xã Gia Kiệm được UBND huyện Thống Nhất cũ phê duyệt tại Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 17/05/2022 thì diện tích 2918m² ông Nguyễn Văn Thận, địa chỉ thường trú khu phố 12, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai xin sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại dịch vụ thuộc một phần thửa đất số 45, 324, 47, tờ bản đồ địa chính số 32 nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn và đất giao thông.

Qua xem xét hồ sơ thửa đất ông Nguyễn Văn Thận đề nghị sử dụng đất kết hợp với mục đích đất thương mại, dịch vụ với diện tích 2918m² cho thấy diện

- Về vị trí: thửa đất ông Nguyễn Văn Thận đề nghị sử dụng đất kết hợp với mục đích đất thương mại, dịch vụ với diện tích 2918m² tại một phần thửa đất số 45, 324, 47, tờ 32 có diện tích 8557 bản đồ địa chính xã Gia Kiệm thuộc ấp Lê Lợi xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai.

- Tại thời điểm kiểm tra trồng cây lâu năm và đất trồng. Trên đất không có công trình kiên cố xây dựng trái phép thửa đất tiếp giáp đường giao thông, thuận tiện đi lại, xung quanh có dân cư đang sinh sống; chủ sử dụng đất có nhu cầu chuyển sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại dịch vụ (xây trạm sạc xe điện).

+ Khoảng cách đến đường giao thông chính: thửa đất tiếp giáp trực tiếp với đường Đông Kim - Xuân Thiện.

+ Độ rộng đường: thửa đất tiếp giáp trực tiếp với đường Đông Kim - Xuân Thiện.

+ Kết cấu mặt đường tiếp giáp thửa đất: đường nhựa.

f. Về chấp hành pháp luật: Thửa đất không tranh chấp, chủ sử dụng đất không vi phạm các quy định về sử dụng đất tại địa phương.

g. Về mặt quốc phòng: Thửa đất số 45, 324, 47, tờ bản đồ số 32, xã Gia Kiệm không ảnh hưởng đến nhiệm vụ quốc phòng tại địa phương.

4. Nội dung đề nghị.

Hồ sơ được lập đúng theo trình tự thủ tục được quy định tại tiểu mục 1, Mục V, Phần VII, Phụ lục I kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ về 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 thẩm quyền của Chủ tịch UBND xã được quy định điểm g; khoản 4, Điều 5, Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ. Phòng Kinh tế kính đề nghị UBND xã Gia Kiệm xem xét chấp thuận với nội dung sau:

Chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích của ông Nguyễn Văn Thận (kèm theo hồ sơ). Cụ thể:

- Cho phép ông Nguyễn Văn Thận được phép sử dụng đất kết hợp với mục đích đất thương mại, dịch vụ với diện tích 2918m² tại một phần thửa đất số 45, 324, 47, tờ 32 bản đồ địa chính xã Gia Kiệm (diện tích đất nông nghiệp được phép sử dụng là 47% tổng diện tích đất nông nghiệp trong thửa đất).

- Hình thức sử dụng: sử dụng đất nộp tiền thuê đất hàng năm.

- Thời hạn sử dụng đất: 10 năm.

- Giá đất tính tiền thuê đất phải nộp: Theo các quy định tại Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về

tích trên nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn và đất giao thông vì vậy không đủ điều kiện chuyển mục đích sang đất thương mại dịch vụ do đó phù hợp với quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 99, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ.

- Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích: ông Nguyễn Văn Thận đề nghị sử dụng đất kết hợp với mục đích đất thương mại, dịch vụ với diện tích 2918m² tại một phần thửa đất số 45, 324, 47, tờ 32 bản đồ địa chính xã Gia Kiệm (diện tích đất nông nghiệp được phép sử dụng là 47% tổng diện tích đất nông nghiệp trong thửa đất) phù hợp với tại điểm b, khoản 2, Điều 99, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ.

- Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ công trình thể hiện trong phương án trên đất nông nghiệp gồm các công trình lắp ráp, sân bãi... phù hợp với tại điểm c, khoản 2, Điều 99, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ.

- Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan: thửa đất chưa được xây dựng do đó khi được chấp thuận cho sử dụng đa mục đích chủ sử dụng đất sẽ thực hiện các thủ tục theo quy định phù hợp với tại điểm d, khoản 2, Điều 99, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ.

- Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính: Chủ sử dụng đề nghị sử dụng đất đa mục đích với thời hạn 10 năm kể từ ngày được chấp thuận do đó phù hợp với quy định tại điểm đ, khoản 2, Điều 99, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ.

c. Về nội dung phương án: Phương án sử dụng kết hợp vào mục thương mại dịch vụ với diện tích 2918m² của ông Nguyễn Văn Thận được lập theo quy định tại khoản 4, Điều 218, Luật Đất đai 2024; khoản 3, Điều 99, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ.

Loại đất xin sử dụng kết hợp đa mục đích phù hợp với quy định tại điểm a, điểm d, khoản 1, Điều 218, Luật Đất đai 2024;

Yêu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích được chủ sử dụng đất cam kết thực hiện trong phương án phù hợp với quy định tại khoản 2, Điều 218, Luật Đất đai 2024.

d. Về nghĩa vụ tài chính: theo quy định khoản 5, Điều 99, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ thì trường hợp trên thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất hằng năm. Giá đất để tính tiền thuê đất là giá trong bảng giá đất được HĐND tỉnh quyết định.

e. Hiện trạng thực tế thửa đất:

điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn để tính tiền thuê đất là: 320.000đồng/m².

5. Tổ chức thực hiện:

5.1. Giao phòng Kinh tế xã Gia Kiệm chủ trì phối hợp với các ngành, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

- Thuế cơ sở 6, tỉnh Đồng Nai xác định tiền thuê đất ông Nguyễn Văn Thận phải nộp; hướng dẫn ông Nguyễn Văn Thận thực hiện nghĩa vụ tài chính, miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định (nếu có).

- Thuế cơ sở 6, tỉnh Đồng Nai thông báo cho ông Nguyễn Văn Thận nộp thuê đất.

- Phòng giao dịch số 1 - Kho bạc nhà nước khu vực số XVII hoặc Ngân hàng được ủy quyền thu tiền sử dụng đất, phí và lệ phí của ông Nguyễn Văn Thận (nếu có).

- Phòng Kinh tế xã Gia Kiệm xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho ông Nguyễn Văn Thận; Kiểm tra việc sử dụng đất và tiến độ sử dụng đất tại thửa đất trên.

5.2. Đối với chủ sử dụng đất: việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 và đã được xác định tại các loại giấy tờ quy định tại Điều 10 của Luật đất đai 2024;

- Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính;

- Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

- Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường;

- Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Tuân thủ pháp luật có liên quan.

Phòng Kinh tế báo cáo UBND xã xem xét quyết định./*q.l*

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: VT.

F-XungDMD2025-2



Phạm Hữu Tài