

Số: 223/TTr-PNN&MT

Phong Thỏ, ngày 22 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với 02 hộ gia đình, cá nhân tại các xã: Sin Suối Hồ, Ma Li Pho huyện Phong Thỏ, tỉnh Lai Châu

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Phong Thỏ

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 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 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 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Quyết định số 1074/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Phong Thỏ;

Căn cứ Quyết định số 1633/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Phong Thỏ;

Xét hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Vàng A Xà và ông Nguyễn Huy Đức.

Phòng Nông nghiệp và Môi trường trình UBND huyện xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với ông Vàng A Xà và ông Nguyễn Huy Đức, với các nội dung sau:

I. Ông Vàng A Xà

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

- Ngày 10/4/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường nhận được hồ sơ của ông Vàng A Xà, địa chỉ thường trú tại: Bản Sin Suối Hồ, huyện Phong Thỏ, tỉnh Lai Châu xin chuyển mục đích 1.500 m² của thửa đất số 580 tờ bản đồ địa chính số 118 thuộc bản Sin Suối Hồ, xã Sin Suối Hồ, huyện Phong Thỏ, tỉnh Lai Châu.

- Từ ngày 11/4/2025 đến ngày 14/4/2025, tiến hành kiểm tra, đánh hồ sơ tại cơ quan.

- Ngày 15/4/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì, phối hợp UBND xã Sin Suối Hồ tiến hành kiểm tra thực địa đối với thửa đất ông Vàng A Xà xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- Từ ngày 16/4/2025 đến ngày 22/4/2025, tiến hành kiểm tra, đánh hồ sơ tại cơ quan.

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

2.1. Về thành phần hồ sơ

Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Vàng A Xà gồm có:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 156904 (bản gốc).

Như vậy, thành phần hồ sơ đầy đủ, đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

2.2. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng

Thửa đất số 580 tờ bản đồ số 118 xã Sin Suối Hồ, đã được UBND huyện Phong Thổ cấp GCNQSD đất số CS 156904 ngày 05/6/2024 với diện tích 3.495,2 m², mục đích: Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác; diện tích xin chuyển mục đích sang đất thương mại dịch vụ là 1.500 m².

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Phong Thổ được UBND tỉnh Lai Châu phê duyệt tại Quyết định số 1074/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 và có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Phong Thổ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 10/3/2025.

- Về hiện trạng sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất, vi phạm pháp luật về đất đai: Hiện trạng trên đất không có nhà, công trình xây dựng, sử dụng đất đúng mục đích, đất không có tranh chấp.

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

Từ những căn cứ nêu trên, hồ sơ của ông Vàng A Xà đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định khoản 1 Điều 44 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. Phòng Nông nghiệp và Môi trường đề nghị UBND huyện Phong Thổ xem xét, quyết định một số nội dung như sau:

Cho phép ông Vàng A Xà, địa chỉ thường trú: Bản Sin Suối Hồ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu được chuyển mục đích sử dụng 1.500 m² đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác tại thửa đất số 580, tờ bản đồ địa chính số 118 thuộc bản Sin Suối Hồ, xã Sin Suối Hồ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu sang mục đích đất thương mại, dịch vụ và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích là cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định theo trích đo bản đồ địa chính thửa đất số 580 tờ bản đồ địa chính số 118 xã Sin Suối Hồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 10/4/2025.

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

- 718,3 m² đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn thuộc khu vực 2 vị trí 1, giá đất là $0,8\% \times 100.000 \text{ đồng/m}^2 = 800 \text{ đồng/m}^2$.

- 781,7 m² đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn thuộc khu vực 2 vị trí 2, giá đất là $0,8\% \times 70.000 \text{ đồng/m}^2 = 560 \text{ đồng/m}^2$.

(theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

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

II. Ông Nguyễn Huy Đức

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

- Ngày 11/4/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường nhận được hồ sơ của ông Nguyễn Huy Đức, địa chỉ thường trú tại: Thôn Nhân Lý, xã Đông Ninh, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên xin chuyển mục đích 1.809 m² của thửa đất số 117, tờ bản đồ địa chính số 43 xã Ma Li Li Pho, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu cụ thể như sau:

- Từ ngày 14/4/2025 đến ngày 16/4/2025, tiến hành kiểm tra, đánh hồ sơ tại cơ quan.

- Ngày 17/4/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì, phối hợp UBND xã Mường So tiến hành kiểm tra thực địa đối với thửa đất bà Mào Thị Thế xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- Từ ngày 18/4/2025 đến ngày 22/4/2025, tiến hành kiểm tra, đánh hồ sơ tại cơ quan.

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

2.1. Về thành phần hồ sơ

Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Huy Đức gồm có:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CX 472344 (bản gốc).

Như vậy, thành phần hồ sơ đầy đủ, đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

2.2. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng

Thửa đất số 117 tờ bản đồ số 43 xã Ma Li Pho, đã được Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lai Châu cấp GCNQSD đất số CX 472344 ngày 12/4/2022 với diện tích 11.188 m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Diện tích ông Nguyễn Huy Đức xin chuyển mục đích sang đất ở tại nông thôn là 1.809 m², nằm ngoài giới hạn hành lang an toàn đường bộ Quốc lộ 12.

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Phong Thổ được UBND tỉnh Lai Châu phê duyệt tại Quyết định số 1074/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 và có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Phong Thổ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 10/3/2025.

- Về hiện trạng sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất, vi phạm pháp luật về đất đai: Hiện trạng trên đất không có nhà, công trình xây dựng, sử dụng đất đúng mục đích, đất không có tranh chấp.

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

Từ những căn cứ nêu trên, hồ sơ của ông Nguyễn Huy Đức đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định khoản 1 Điều 44 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. Phòng Nông nghiệp và Môi trường đề nghị UBND huyện Phong Thổ xem xét, quyết định một số nội dung như sau

Cho phép ông Nguyễn Huy Đức, địa chỉ thường trú: Thôn Nhân Lý, xã Đông Ninh, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên được chuyển mục đích sử dụng 1.809 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 117 tờ bản đồ địa chính số 43 thuộc bản Pa Nậm Cúm, xã Ma Li Pho, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu sang mục đích đất ở tại nông thôn và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích là giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định mảnh trích đo địa chính thửa đất số 117, tờ bản đồ số 43 xã Mường So do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 11/4/2025.

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là: $(370.000 - 35.000) \text{ đồng/m}^2 = 335.000 \text{ đồng/m}^2$. Trong đó: Giá loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất là 35.000 đồng/m² (đất trồng cây lâu năm vị trí 1); giá loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là 370.000 đồng/m² (đất ở tại nông thôn khu vực 1, vị trí 1) theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

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

III. Đề nghị UBND huyện giao nhiệm vụ cho các cơ quan, đơn vị tổ chức, cá nhân thực hiện như sau

3.1. Phòng Nông nghiệp và Môi trường

- Chuyển thông tin địa chính thửa đất để Đội Thuế liên huyện Phong Thổ - Sìn Hồ xác định tiền sử dụng đất phải nộp, phí và lệ phí theo quy định.

- Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; chuyển kết quả đến Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của UBND huyện để trả cho người sử dụng đất.

- Chủ trì, phối hợp với UBND các xã: Sin Suối Hồ, Ma Li Pho và các cơ quan, đơn vị có liên quan xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho người sử dụng đất.

3.2. Đội Thuế liên huyện Phong Thổ - Sìn Hồ

- Xác định tiền sử dụng đất phải nộp, ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất gửi cho người sử dụng đất.

- Xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, gửi Thông báo kết quả cho Phòng Nông nghiệp và Môi trường.

3.3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

- Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

- Phối hợp với Phòng Nông nghiệp và Môi trường, UBND các xã: Sin Suối Hồ, Ma Li Pho và các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện bàn giao đất trên thực địa cho người sử dụng đất.

3.4. UBND các xã: Sin Suối Hồ, Ma Li Pho

Phối hợp với các cơ quan liên quan bàn giao đất trên thực địa cho người sử dụng đất; thường xuyên kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất đúng mục đích, kịp thời phát hiện và xử lý các vi phạm về đất đai, môi trường của người sử dụng đất theo quy định (nếu có).

3.5. Người sử dụng đất (ông Vàng A Xà, ông Nguyễn Huy Đức)

Nộp đầy đủ tiền sử dụng đất theo Thông báo của Đội Thuế liên huyện Phong Thổ - Sin Hồ, sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới. Trước khi xây dựng nhà, công trình phải thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Phòng Nông nghiệp và Môi trường trình UBND huyện xem xét./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Trần Ngọc Phương