

Số: 278/TTr-PNN&MT

Phong Thỏ, ngày 06 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

**V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với bà Đào Thị Ngọc
tại xã 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 bà Đào Thị Ngọc.

Phòng Nông nghiệp và Môi trường trình UBND huyện xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với bà Đào Thị Ngọc, với các nội dung sau:

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

- Ngày 28/4/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường nhận được hồ sơ của bà Đào Thị Ngọc, địa chỉ thường trú tại: Tân Phúc, xã Hồng Kỳ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội xin chuyển mục đích 4.595,4 m² đất trồng cây hàng năm khác (*đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác*) tại các thửa đất số 41, 46, 47, tờ bản đồ địa chính số 46 thuộc bản Sòn Thầu 2, xã Ma Li Pho, huyện Phong

Thổ, tỉnh Lai Châu sang mục đích đất ở tại nông thôn (*thửa 41 chuyển 1.199,9 m², thửa 46 chuyển 1.725,8 m², thửa 47 chuyển 1.669,7 m²*).

- Từ ngày 28/4/2025 đến ngày 29/4/2025, tiến hành kiểm tra, đánh hồ sơ tại cơ quan.

- Ngày 29/4/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì, phối hợp UBND xã Ma Li Pho tiến hành kiểm tra thực địa đối với thửa đất bà Đào Thị Ngọc xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- Từ ngày 05/4/2025 đến ngày 06/4/2025, 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 bà Đào Thị Ngọc gồm có:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 02027236; AA 02027241; AA 02027242 (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 41, tờ bản đồ địa chính số 46 được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp GCNQSD đất số AA 02027236 ngày 25/4/2025 với diện tích 1.596,9 m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác (NHK). Diện tích xin chuyển mục đích sang đất ở tại nông thôn là 1.199,9 m² nằm ngoài giới hạn hành lang an toàn đường bộ tuyến đường Quốc lộ 12.

- Thửa đất số 46, tờ bản đồ địa chính số 46 được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp GCNQSD đất số AA 02027241 ngày 28/4/2025 với diện tích 2.131,0 m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác (NHK). Diện tích xin chuyển mục đích sang đất ở tại nông thôn là 1.725,8 m² nằm ngoài giới hạn hành lang an toàn đường bộ tuyến đường Quốc lộ 12.

- Thửa đất số 47, tờ bản đồ địa chính số 46 được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp GCNQSD đất số AA 02027242 ngày 28/4/2025 với diện tích 1.947,7 m² mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác (NHK). Diện tích xin chuyển mục đích sang đất ở tại nông thôn là 1.669,7 nằm ngoài giới hạn hành lang an toàn đường bộ tuyến đường 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, nằm ngoài giới hạn hành lang an toàn đường bộ tuyến đường Quốc 12.

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

Từ những căn cứ nêu trên, hồ sơ của bà Đào Thị Ngọc 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 bà Đào Thị Ngọc, địa chỉ thường trú: Tân Phúc, xã Hồng Kỳ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội được chuyển mục đích sử dụng 4.595,4 m² đất trồng cây hàng năm khác (*đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác*) tại các thửa đất số 41, 46, 47, tờ bản đồ địa chính số 46 thuộc bản Sòn Thầu 2, xã Ma Li Pho, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu sang mục đích đất ở tại nông thôn (*thửa 41 chuyển 1.199,9 m², thửa 46 chuyển 1.725,8 m², thửa 47 chuyển 1.669,7 m²*) 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 theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 41, 46, 47, tờ bản đồ địa chính số 46 xã Ma Li Pho do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 05/5/2025.

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: $(370.000 - 28.000) \text{ đồng/m}^2 = 342.000 \text{ đồng/m}^2$. Trong đó: Giá loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất là 28.000 đồng/m² (*đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác 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.

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

4.1. 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 xã 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.

4.2. 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.

4.3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

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

4.4. UBND xã 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).

4.5. Người sử dụng đất (bà Đào Thị Ngọc)

Nộp đầy đủ tiền sử dụng đất theo Thông báo của Đội Thuế liên huyện Phong Thổ - Sìn 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