

Số: 615/TTr-TNMT

Phong Thỏ, ngày 24 tháng 12 năm 2024

TỜ TRÌNH

**V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Trần Xuân Phương
tại xã Sin Suối Hồ, 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 2410/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Phong Thỏ;

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;

Xét hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Trần Xuân Phương, căn cước công dân số: 037077002047, ngày cấp 25/4/2021, nơi cấp Cục Cảnh sát Quản lý về TTXH. Địa chỉ thường trú tại: 16 Hẻm 28/29 Ngõ Văn Hương, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với ông Trần Xuân Phương với các nội dung sau:

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

- Ngày 16/12/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ của ông Trần Xuân Phương, địa chỉ thường trú tại: 16 Hẻm 28/29 Ngõ Văn Hương, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, xin chuyển mục đích 127,2 m² đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác của thửa đất số 839, tờ bản đồ địa chính số 95 và 292,7 m² đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác của thửa đất số 279, tờ bản đồ địa chính số 86 tại bản Sân Bay, xã Sin Suối Hồ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu sang đất ở tại nông thôn.

- Ngày 17/12/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường ban hành Công văn số 605/CV-TNMT đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất ông Trần Xuân Phương xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- Ngày 18/12/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Sin Suối Hồ tiến hành kiểm tra thực địa đối với thửa đất ông Trần Xuân Phương xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- Từ ngày 20/12/2024 đến ngày 24/12/2024, 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 Trần Xuân Phương gồm có:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 428213.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 428271.

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

a. Thửa đất số 839, tờ bản đồ số 95 xã Sin Suối Hồ, đã được UBND huyện Phong Thổ cấp GCNQSD đất số DH 428213 ngày 26/9/2023 với diện tích 143,2 m², mục đích: Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác. Diện tích ông Trần Xuân Phương xin chuyển mục đích sang đất ở tại nông thôn là 127,2 m².

- Quy 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.

- Kế hoạch sử dụng đất: Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Phong Thổ được UBND phê duyệt tại Quyết định số 2410/QĐ-UBND ngày 29/12/2023.

- Quy hoạch chung xây dựng: Phù hợp với đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Sin Suối Hồ đến năm 2030 được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 4009/QĐ-UBND ngày 28/12/2023.

- 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 hành lang tuyến đường xã.

b. Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 86 xã Sin Suối Hồ, đã được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai cấp GCNQSD đất số DH 428271 ngày 13/10/2023 (thửa đất được cấp mới từ GCNQSD đất số DH 428212, cấp ngày 26/9/2023) với diện tích 330,1 m², mục đích: Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác. Diện tích ông Nguyễn Xuân Phương xin chuyển mục đích sang đất ở tại nông thôn là 292,7 m².

- Quy 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.

- Kế hoạch sử dụng đất: Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Phong Thổ được UBND phê duyệt tại Quyết định số 2410/QĐ-UBND ngày 29/12/2023.

- Quy hoạch chung xây dựng: Phù hợp với đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Sin Suối Hồ đến năm 2030 được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 4009/QĐ-UBND ngày 28/12/2023.

- 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 hành lang tuyến đường xã.

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

Từ những căn cứ nêu trên, hồ sơ của ông Trần Xuân Phương đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 116 Luật Đất đai và 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 Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND huyện Phong Thổ xem xét, quyết định một số nội dung như sau:

1. Cho phép ông Trần Xuân Phương, địa chỉ thường trú: 16 Hẻm 28/29 Ngõ Văn Hương, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội được chuyển mục đích sử dụng 127,2 m² đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 839, tờ bản đồ địa chính số 95 xã Sin Suối Hồ 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 theo tờ trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 839, tờ bản đồ số 95, xã Sin Suối Hồ, do Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 18/12/2024.

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: $(280.000 - 25.000) \text{ đồng/m}^2 = 255.000 \text{ đồng/m}^2$. Trong đó: Giá loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất là 25.000 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 280.000 đồng/m² (đất 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.

2. Cho phép ông Trần Xuân Phương, địa chỉ thường trú: 16 Hẻm 28/29 Ngõ Văn Hương, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội được chuyển mục đích sử dụng 292,7 m² đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ địa chính số 86 xã Sin Suối Hồ 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 theo tờ trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 279, tờ bản đồ số 86, xã Sin Suối Hồ, do Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Phong Thổ lập ngày 18/12/2024.

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: $(280.000 - 25.000) \text{ đồng/m}^2 = 255.000 \text{ đồng/m}^2$. Trong đó: Giá loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất là 25.000 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 280.000 đồng/m² (đất 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.

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 Tài nguyên và Môi trường

- Chuyển thông tin địa chính thửa đất để Chi Cục thuế khu vực Phong Thổ
- Sin 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 Sin Suối Hồ 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. Chi Cục thuế khu vực 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 Tài nguyên 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.

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

4.4. UBND xã Sin Suối Hồ

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 (ông Trần Xuân Phương)

Nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của Chi Cục thuế khu vực Phong Thổ - Sìn Hồ, sử dụng đất đúng ranh giới, mục đích.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện xem xét./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, ĐĐ.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Trần Ngọc Phương