

Số: 152/TTr-PNN&MT

Phong Thổ, ngày 03 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 thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Phong Thổ

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 hữu 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 Thổ;

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 Thổ;

Xét hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Triệu Đức Thành, ông Tao Văn Khê.

Phòng Nông nghiệp và Môi trường trình UBND huyện xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với ông Triệu Đức Thành, ông Tao Văn Khê, với các nội dung sau:

I. Ông Triệu Đức Thành

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

- Ngày 20/3/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường nhận được hồ sơ của ông Triệu Đức Thành, địa chỉ thường trú tại: Tổ dân Phố Hữu Nghị, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu xin chuyển mục đích 160,1 m² của thửa đất số 99 tờ bản đồ địa chính số 8 thuộc tổ dân phố Hữu Nghị, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu.

- Từ ngày 21/3/2025 đến ngày 25/3/2025, tiến hành kiểm tra, đánh hồ sơ tại cơ quan.

- Ngày 27/3/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì, phối hợp Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Đô thị và UBND thị trấn Phong Thổ tiến hành kiểm tra thực địa đối với thửa đất ông Triệu Đức Thành xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- Từ ngày 27/3/2025 đến ngày 03/4/2025, 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 Triệu Đức Thành gồm có:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CX 472370 (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

Tổng diện tích ông Triệu Đức Thành xin chuyển mục đích sử dụng đất là 160,1 m² đất bằng trồng cây hàng năm khác.

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Phù hợp với mục đích đất ở tại đô thị theo quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022; phù hợp 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 Triệu Đức Thành 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 Triệu Đức Thành, địa chỉ thường trú: Tổ dân Phố Hữu Nghị, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu được chuyển mục đích sử dụng 160,1 m² đất bằng trồng cây hàng năm khác tại thửa đất số 99 tờ bản đồ địa chính số 8 thuộc tổ dân phố Hữu Nghị, thị trấn Phong Thổ, 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 theo trích đo bản đồ địa chính thửa đất số 99 tờ bản đồ địa chính số 8 thị trấn Phong Thổ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 20/3/2025.

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: $(1.100.000 - 35.000) \text{ đồng/m}^2 = 1.065.000 \text{ đồng/m}^2$. Trong đó: Giá loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất là 35.000 đồng/m² đất bằng trồng cây hàng năm khác vị trí 1 (đoạn đường từ Km 18 ranh giới quy hoạch thị trấn Phong Thổ đến cầu sang khu tái định cư Huổi Luông); giá loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là 1.100.000 đồng/m² đất ở tại đô thị 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.

II. Ông Tao Văn Khê

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

- Ngày 26/3/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường nhận được hồ sơ của ông Tao Văn Khê, địa chỉ thường trú tại: Tổ dân Phố Hữu Nghị, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu xin chuyển mục đích 599,7 m² cụ thể như sau:

+ Thửa đất số 23 tờ bản đồ địa chính số 10 tại tổ dân phố Hữu Nghị, thị trấn Phong Thổ đã được UBND huyện Phong Thổ cấp GCNQSD đất số BV 087424 ngày 31/12/2013 với diện tích 2.230,6 m², mục đích sử dụng: Đất bằng trồng cây hàng năm khác 2.230,6 m², đất ở tại đô thị 200 m² (Nhà nước đã thu hồi tổng diện tích 1.397,1 m², trong đó: thu hồi 200 m² đất ở tại đô thị, 1.197,1 m² đất bằng trồng cây hàng năm khác; diện tích còn lại là 833,5 m²) diện tích ông Tao Văn Khê xin chuyển mục đích sang đất ở tại đô thị là 543 m² nằm ngoài diện tích Nhà nước đã thu hồi nêu trên.

+ Thửa đất số 43 tờ bản đồ địa chính số 10 tại tổ dân phố Hữu Nghị, thị trấn Phong Thổ đã được UBND huyện Phong Thổ cấp GCNQSD đất số CL 670536 ngày 12/12/2018 với diện tích 6.322,9 m², mục đích sử dụng: Đất bằng trồng cây hàng năm (Nhà nước đã thu hồi tổng diện tích 1.180,6 m²; diện tích còn lại là 5.142,3 m²) diện tích ông Tao Văn Khê xin chuyển mục đích sang đất ở tại đô thị là 56,7 m² nằm ngoài diện tích Nhà nước đã thu hồi nêu trên.

- Từ ngày 26/3/2025 đến ngày 27/3/2025, tiến hành kiểm tra, đánh hồ sơ tại cơ quan.

Ngày 27/3/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì, phối hợp Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Đô thị và UBND thị trấn Phong Thổ tiến hành kiểm tra thực địa đối với thửa đất ông Triệu Đức Thành xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- Từ ngày 27/3/2025 đến ngày 03/4/2025, 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 Tao Văn Khê gồm có:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL 670536; BV 087424 (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

Tổng diện tích ông Tao Văn Khê xin chuyển mục đích sử dụng đất là 599,7 m² đất bằng trồng cây hàng năm khác.

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Phù hợp với mục đích đất ở tại đô thị theo quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022; phù hợp 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 Tao Văn Khê 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 Tao Văn Khê, địa chỉ thường trú: Tổ dân Phố Hữu Nghị, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu được chuyển mục đích sử dụng 599,7 m² đất bằng trồng cây hàng năm khác tại các thửa đất số 23, 43 tờ bản đồ địa chính số 10 (*thửa đất số 23 diện tích xin chuyển là 543 m²; thửa đất số 43 diện tích xin chuyển là 56,7 m²*) thuộc tổ dân phố Hữu Nghị, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu sang mục đích đất ở tại đô thị 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 đo bản đồ địa chính thửa đất số 23, 43 tờ bản đồ địa chính số 10 thị trấn Phong Thổ do Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 26/3/2025.

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: $(100.000 - 35.000) \text{ đồng/m}^2 = 65.000 \text{ đồng/m}^2$. Trong đó: Giá loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất là 35.000 đồng/m² (*đất bằng trồng cây hàng năm vị trí 1*); giá loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là 100.000 đồng/m² đất ở tại đô thị vị trí 1 (*thuộc vị trí còn lại trên địa bàn thị trấn*) 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 - Sơn 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 thị trấn Phong Thổ 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 thị trấn Phong Thổ 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 thị trấn Phong Thổ

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 Triệu Đức Thành, ông Tao Văn Khê)

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