

Số: 154/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 03 cá nhân tại xã Ma Li Pho và xã Sin Suối Hồ, 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 Nguyễn Văn Yên, ông Nguyễn Văn Bằng và bà Phạm Liên Hương.

Phòng Nông nghiệp và Môi trường trình UBND huyện xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Yên, ông Nguyễn Văn Bằng và bà Phạm Liên Hương, với các nội dung sau:

I. Ông Nguyễn Văn Yên

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

- Ngày 26/3/2024, Phòng Nông nghiệp và Môi trường nhận được hồ sơ của ông Nguyễn Văn Yên, địa chỉ thường trú tại: Tổ dân phố Pa So, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu xin chuyển mục đích 489,6 m² thửa

đất số 142, tờ bản đồ địa chính số 41 thuộc bản Pa Nậm Cúm, xã Ma Li Pho, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu.

- Từ ngày 26/3/2025 đến ngày 30/3/2025, tiến hành kiểm tra, đánh hồ sơ tại cơ quan.

- Ngày 31/3/2025, 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 ông Nguyễn Văn Bằng xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- Từ ngày 31/3/2025 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 Nguyễn Văn Yên gồm có:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DH 265668 (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 142 tờ bản đồ số 41 xã Ma Li Pho, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp GCNQSD đất số DH 265668 ngày 06/11/2024 với diện tích 1.344 m², mục đích: Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác. Diện tích ông Nguyễn Văn Yên xin chuyển mục đích sang đất ở tại nông thôn là 489,6 m² nằm ngoài giới hạn hành lang an toàn đường bộ tuyến đường Quốc 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 ông Nguyễn Văn Yên 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 Văn Yên, địa chỉ thường trú: Tổ dân phố Pa So, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu được chuyển mục đích sử dụng 489,6 m² đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác tại thửa đất số 142, tờ bản đồ địa chính số 41 thuộc bản Pa Nậm, 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 theo trích đo bản đồ địa chính thửa đất số 86 tờ bản đồ địa chính số 125 xã Ma Li Pho 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: $(370.000 - 28.000) \text{ đồng/m}^2 = 342.000 \text{ đồng/m}^2$. 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.

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

II. Ông Nguyễn Văn Bằng

- Ngày 26/3/2024, Phòng Nông nghiệp và Môi trường nhận được hồ sơ của ông Nguyễn Văn Bằng, địa chỉ thường trú tại: Thôn Xuân Chiêm, xã Trung Nguyên, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc xin chuyển mục đích 259,4 m² thửa đất số 8, tờ bản đồ địa chính số 137 thuộc bản Pa Nậm Cúm, xã Ma Li Pho, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu.

- Từ ngày 26/3/2025 đến ngày 30/3/2025, tiến hành kiểm tra, đánh hồ sơ tại cơ quan.

- Ngày 31/3/2025, 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 ông Nguyễn Văn Bằng xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- Từ ngày 31/3/2025 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 Nguyễn Văn Bằng gồm có:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL 113769 (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 8 tờ bản đồ số 137 xã Ma Li Pho, đã được UBND huyện Phong Thổ cấp GCNQSD đất số CL 113769 ngày 18/6/2018 với diện tích 416,6 m², mục đích: Đất trồng cây lâu năm. Trong đó, ông Nguyễn Văn Bằng đã tự nguyện trả lại diện tích 55,5 m² đã được UBND huyện Phong Thổ thu hồi tại Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 14/3/2025, diện tích còn lại là 361,1 m²;

diện tích xin chuyển mục đích là 259,4 m², nằm ngoài chỉ giới quy hoạch giao thông tuyến đường Quốc 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 chỉ giới quy hoạch giao thông tuyến đường Quốc 12.

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

Từ những căn cứ nêu trên, hồ sơ của ông Nguyễn Văn Bằng 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 Văn Bằng, địa chỉ thường trú: Thôn Xuân Chiếm, xã Trung Nguyên, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc được chuyển mục đích sử dụng 259,4 m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 8, tờ bản đồ địa chính số 137 thuộc bản Pa Nậm, 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 theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 8 tờ bản đồ địa chính số 137 xã Ma Li Pho do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 31/3/2025.

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: $(370.000 - 35.000) \text{ đồng/m}^2 = 335.000 \text{ đồng/m}^2$. 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. Bà Phạm Liên Hương

- Ngày 17/3/2024, Phòng Nông nghiệp và Môi trường nhận được hồ sơ của bà Phạm Liên Hương, địa chỉ thường trú tại: Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội xin chuyển mục đích 4.613,1 m² thửa đất số 127, tờ bản đồ địa chính số 12 thuộc bản Sân Bay, xã Sin Suối Hồ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu.

- Từ ngày 18/3/2025 đến ngày 27/3/2025, tiến hành kiểm tra, đánh hồ sơ tại cơ quan.

- Ngày 28/3/2025, 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 bà Phạm Liên Hương xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- Từ ngày 28/3/2025 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 bà Phạm Liên Hương gồm có:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất.

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DH 428191 (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 127 tờ bản đồ số 12 xã Sin Suối Hồ, đã được Giám đốc Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Phong Thổ cấp GCNQSD đất số DH 428191 ngày 09/8/2023 với diện tích 28.807,3 m², mục đích: Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác; diện tích xin chuyển mục đích là 4.613,1 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 bà Phạm Liên Hương 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 Phạm Liên Hương, địa chỉ thường trú: Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội được chuyển mục đích sử dụng 4.613,1 m² đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác tại thửa đất số 127, tờ bản đồ địa chính số 12 thuộc bản Sơn Bay, 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 127 tờ bản đồ địa chính số 12 xã Sin Suối Hồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 14/3/2025.

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

Giá đất tính tiền thuê đất phải nộp là:

- 1.759,2 m² đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn thuộc khu vực 2 vị trí 1, giá đất là 0,8% x 100.000 đồng/m² = 8.000 đồng/m².

- 2.853,9 m² đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn thuộc khu vực 2 vị trí 2, giá đất là 0,8% x 70.000 đồng/m² = 5.600 đồng/m².

(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.

IV. 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 - 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: Ma Li Pho, 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. Đội Thuế liên huyện Phong Thổ - Sin 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.

- Phối hợp với Phòng Nông nghiệp và Môi trường UBND xã: Ma Li Pho, 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: Ma Li Pho, 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 Nguyễn Văn Yên, Nguyễn Văn Bằng và bà Phạm Liên Hương)

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