

Số: /STNMT-QLĐĐ

Quảng Ngãi, ngày tháng 9 năm 2024

V/v báo cáo một số nội dung liên
quan đến tách thửa đất, chuyển mục
dịch sử dụng đất của hộ gia đình, cá
nhân trên địa bàn tỉnh

Kính gửi: Thường trực HĐND tỉnh Quảng Ngãi

Căn cứ Công văn số 160/HĐND-VP ngày 24/9/2024 của HĐND tỉnh về việc tham dự Hội nghị tiếp xúc cử tri trước kỳ họp thường lệ cuối năm 2024 và chuyên đề của Tổ đại biểu, đại biểu HĐND tỉnh.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 4682/UBND-KTTH ngày 30/8/2024 về việc giải quyết, trả lời các kiến nghị cử tri năm 2024 và Công văn số 5119/UBND-KTTH ngày 26/9/2024 về việc tham dự Hội nghị tiếp xúc cử tri trước kỳ họp thường lệ cuối năm 2024 và chuyên đề của Tổ đại biểu, đại biểu HĐND tỉnh; Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo một số nội dung liên quan đến tách thửa đất, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh, cụ thể như sau:

1. Tách thửa đất:

- Quyết định số 85/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; tuy nhiên trong quá trình thực hiện có nhiều khó khăn, vướng mắc liên quan đến thửa đất không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu nhưng tiếp giáp với mương thủy lợi, đường giao thông nội bộ, ... nên địa phương còn lúng túng và không thực hiện được. Thực tế, UBND tỉnh không quy định việc cấm tách thửa, hợp thửa của người sử dụng đất.

- Việc tổng hợp kết quả giải quyết, trả lời kiến nghị của cử tri liên quan đến nội dung tách thửa đất, UBND tỉnh đã có Báo cáo số 204/BC-UBND ngày 25/9/2024.

- Thực hiện Luật Đất đai năm 2024, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng Dự thảo Quyết định ban hành Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và gửi lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan và gửi Sở Tư pháp để có ý kiến thẩm định.

- Trên cơ sở kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 197/BC-STP ngày 30/8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức chỉnh sửa, hoàn thiện và có Tờ trình số 4564/TTr-STNMT ngày 24/9/2024 Dự thảo Quyết định ban hành Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- Theo nội dung Dự thảo có quy định cụ thể điều kiện tách, hợp thửa: Trường hợp thửa đất không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu mà tiếp giáp với rãnh thoát nước của hệ thống đường giao thông; tiếp giáp với hệ thống kênh, mương kết hợp làm đường giao thông (mương ngầm, bờ kênh, bờ mương, đê, kè) để giải quyết nội dung vướng mắc, bất cập nêu trên.

2. Chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

2.1. Đối với thành phố Quảng Ngãi và thị xã Đức Phổ (địa phương đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị):

- Thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt được quy định tại khoản 5 Điều 116¹ Luật Đất đai năm 2024 mà không phải chờ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện được phê duyệt. Lưu ý: Việc chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được UBND tỉnh phê duyệt (trừ đất thương mại, dịch vụ có diện tích từ 0,5 ha trở lên).

- Về chỉ tiêu sử dụng đất: Căn cứ theo chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện được UBND tỉnh phân bổ tại Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 (được điều chỉnh tại Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 30/01/2024) để thực hiện.

- Về trình tự, thủ tục: Thực hiện theo quy định tại Điều 227 Luật Đất đai năm 2024; thủ tục tại số thứ tự 4 thủ tục hành chính cấp huyện ban hành kèm theo Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT ngày 01/8/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 27/8/2024 của UBND tỉnh về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính mới ban hành trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện, UBND cấp xã trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (thủ tục hành chính số 4 Danh mục TTHC thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện tại Phụ lục II).

2.2. Đối với các địa phương còn lại:

- Hiện nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 1456/QĐ-TTG ngày 22/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ và cung cấp hồ sơ gửi UBND cấp huyện tại Công văn số 1687/SKHĐT-TH ngày 13/9/2024, đồng thời, báo cáo UBND tỉnh tại Công văn số 1686/SKHĐT-TH ngày 13/9/2024.

¹ Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Các địa phương đang thực hiện hoàn thiện hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện theo Quy hoạch tỉnh và quy định pháp luật đất đai năm 2024. Đề nghị huyện khẩn trương hoàn thiện hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện cho phù hợp với Quy hoạch tỉnh

- Sở Tài nguyên và Môi trường sau khi tiếp nhận hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện đã hoàn chỉnh, phù hợp theo Quy hoạch tỉnh và tham mưu UBND tỉnh phê duyệt theo đúng quy định.

- Trong thời gian chờ hoàn thành việc Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện, UBND cấp huyện căn cứ vào các khu vực, vị trí trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện đã được phê duyệt trong năm 2021, đã được điều chỉnh, bổ sung (nếu có) và hiện nay đồng bộ, không xung đột với Quy hoạch tỉnh thì sử dụng chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện đã được UBND tỉnh phân bổ tại Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 (được điều chỉnh tại Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 30/01/2024) để làm cơ sở thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

3. Về thu tiền sử dụng đất:

Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ động tham mưu UBND tỉnh tại Công văn số 3848/STNMT-QLĐĐ ngày 12/8/2024. Ngày 18/9/2024 UBND tỉnh thống nhất tại Công văn số 4992/UBND-KTTH về việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024². Như vậy, việc chuyển mục đích của hộ gia đình, cá nhân đã có giải pháp thực hiện theo Luật Đất đai năm 2024.

Kính báo cáo Thường trực HĐND tỉnh xem xét, tổng hợp, có ý kiến tại Hội nghị tiếp xúc cử tri./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐND tỉnh (báo cáo);
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Q.GĐ, PGĐ Sở TN&MT;
- Các phòng: VP Sở, QLĐĐ_(Tdt-Sh);
- Lưu: VT.

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung

² Trong thời gian UBND tỉnh chưa ban hành quyết định điều chỉnh bảng giá đất, yêu cầu các sở, ban, ngành, đơn vị và địa phương căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 257 của Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục áp dụng bảng giá đất quy định hiện hành và các văn bản điều chỉnh có liên quan để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai kể từ ngày 01/8/2024 cho đến khi ban hành bảng giá đất điều chỉnh; đảm bảo việc áp dụng thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với từng trường hợp cụ thể không thấp hơn so với thời điểm áp dụng trước ngày 01/8/2024