

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị xây dựng Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng quy định điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng

Thực hiện quy định tại Điều 127 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét quyết định việc xây dựng Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng quy định điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Nội dung cụ thể như sau:

I. Tên gọi

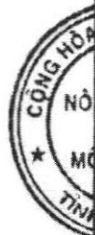
Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng quy định điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

II. Sự cần thiết ban hành

Thực hiện quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020; khoản 4 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024; Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) đã dự thảo Quyết định quy định điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 30/9/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ký ban hành Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND quy định điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng (sau đây gọi tắt là Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND).

Trong quá trình áp dụng Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được một số phản ánh, kiến nghị khó khăn, vướng mắc của Văn phòng Đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (một số địa phương có văn bản hoặc ý kiến



đề nghị trực tiếp của Phòng Tài nguyên và Môi trường các địa phương tại Hội nghị tổng kết công tác năm 2024 tổ chức vào ngày 03/01/2025).

Thực hiện theo khoản 2 Điều 8 Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND và theo tinh thần chỉ đạo của UBND tỉnh Lâm Đồng tại văn bản số 403/TB-UBND ngày 03/12/2024 (mục 3d), Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc khi áp dụng thi hành Quyết định này. Có 03 nội dung khó khăn, vướng mắc cụ thể như sau:

1. Quy định về chuyển mục đích phải thực hiện tách thửa đất tại điểm b khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai 2024

Điểm b khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai 2024 quy định “b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa;”.

Theo quy định nêu trên thì khi giải quyết thủ tục hành chính đăng ký chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất từ đất sản xuất nông nghiệp sang đất ở thì phần diện tích chuyển mục đích phải thực hiện tách thành thửa đất mới (trừ trường hợp thửa đất có đất ở và đất khác), khi áp dụng Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND để tách thửa thì hầu hết các trường hợp đều không thể thực hiện do không đảm bảo điều kiện về “tiếp giáp với đường đi, lối đi” và “diện tích, kích thước tối thiểu”.

Có 02 nguyên nhân dẫn đến xảy ra khó khăn, vướng mắc là:

(i) Phần lớn các thửa đất sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng có diện tích lớn, người sử dụng đất đăng ký chuyển mục đích một phần thửa đất sang đất ở với vị trí đất ở không tiếp giáp đường đi, lối đi (nhằm không vi phạm khoảng lùi, có khoảng cách với đường đi, lối đi để tạo cảnh quan sân vườn tránh khói bụi, tránh tiếng ồn xe lưu thông...), do vị trí đất ở phải tách thành thửa đất mới không tiếp giáp đường đi, lối đi nên không thực hiện tách thửa đất được theo quy định tại Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND.

(ii) Ngoài trường hợp trên, nhiều trường hợp người sử dụng đất đăng ký chuyển mục đích một phần thửa đất sang đất ở với vị trí đất ở tiếp giáp đường đi, lối đi đảm bảo điều kiện tách thửa đất nhưng phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không đủ điều kiện tách thửa đất do: không tiếp giáp với đường đi, lối đi hoặc có tiếp giáp với đường đi, lối đi nhưng cạnh tiếp giáp này không đảm bảo ≥ 10 m quy định tại khoản 5 Điều 5 Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND.

2. Quy định về hợp thửa đất tại điểm a khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai 2024

Trường hợp các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng đất (áp dụng điều kiện hợp thửa đất theo quy định tại Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND) nhưng có thời hạn sử dụng đất được công nhận khác nhau thì không đủ điều kiện hợp thửa theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai 2024 “*Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất...*”.

Hiện nay thời hạn sử dụng đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm...) được công nhận là 50 năm, cụ thể theo Luật Đất đai 2013 là đến 15/10/2063, 15/10/2043, 01/07/2064, theo Luật Đất đai 2024 thời hạn sử dụng đất được tính kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận (điểm b khoản 4 Điều 8 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất), từ đó dẫn đến thửa đất nông nghiệp được cấp Giấy chứng nhận cùng một mục đích nhưng thời hạn sử dụng đất khác nhau.

Mặc dù tại điểm b khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai 2024 có quy định “*b) Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật*”. Tuy nhiên, Bộ thủ tục hành chính được Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành tại Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT ngày 01/8/2024 lại không có thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, do đó dẫn đến khó khăn, vướng mắc khi thực hiện thủ tục đăng ký hợp thửa đất của người sử dụng đất.

3. Quy định về lối đi tại điểm d khoản 1 Điều 220 và Điều 29 của Luật Đất đai 2024

Điểm d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai 2024 quy định “*d) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.*”.

Như vậy theo quy định trên thì sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất mà có thửa đất không tiếp giáp đường giao thông công cộng thì người sử dụng đất được quyền dành một phần diện tích đất để làm lối đi. Tuy nhiên, người sử dụng

đất và cơ quan thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất còn lúng túng khi thực hiện xác định lối đi này.

Để giải quyết nhu cầu chính đáng của người sử dụng đất khi thực hiện các quyền được pháp luật đất đai cho phép (đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, hợp thửa đất và dành một phần diện tích đất để làm lối đi) phù hợp với phong tục, tập quán sản xuất tại địa bàn tỉnh Lâm Đồng đồng thời phù hợp với quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024 về tách thửa đất, hợp thửa đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận thấy cần phải ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc nêu trên.

III. Đối tượng áp dụng, phạm vi điều chỉnh

1. Đối tượng áp dụng

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cơ quan thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng khi thực hiện thủ tục hành chính tách thửa đất, hợp thửa đất.

2. Phạm vi điều chỉnh

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh để tháo gỡ vướng mắc khi giải quyết thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất liên quan đến các quy định về chuyển mục đích phải thực hiện tách thửa đất tại điểm b khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai 2024; Quy định về hợp thửa đất tại điểm a khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai 2024 và Quy định về lối đi tại điểm d khoản 1 Điều 220 và Điều 29 của Luật Đất đai 2024.

IV. Nội dung chính của Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng quy định điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

1. Sửa đổi, bổ sung quy định về trường hợp tách thửa khi giải quyết thủ tục chuyển mục đích một phần thửa đất không có đất ở sang đất ở và hợp thửa đất

Để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc về quy định chuyển mục đích phải thực hiện tách thửa đất tại điểm b khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai 2024, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất bổ sung tại Điều 5 Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND thêm 01 khoản (khoản 7), cụ thể như sau:

“7. Trường hợp tách thửa khi giải quyết thủ tục chuyển mục đích một phần thửa đất không có đất ở sang đất ở thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp vị trí đất ở đăng ký chuyển mục đích tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có:

Thực hiện tách phần diện tích đất ở thành thửa đất mới, đối với phần diện tích đất nông nghiệp còn lại có cạnh tiếp giáp đường giao thông công cộng thì diện tích, kích thước thửa đất nông nghiệp này không cần đảm bảo theo quy định tại Điều 5 Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND.

b) Trường hợp vị trí đất ở đăng ký chuyển mục đích không tiếp giáp đường đi giao thông công cộng hiện có:

Bản vẽ tách thửa đất trong hồ sơ tách thửa đất phải thể hiện lối đi và lối đi này đảm bảo theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai 2024.”.

2. Sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện hợp thửa đất có cùng mục đích sử dụng trên Giấy chứng nhận

Để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc về hợp thửa đất quy định tại điểm a khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai 2024, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất bổ sung vào khoản 3 Điều 4 nội dung quy định: “Trường hợp các thửa đất có cùng mục đích sử dụng nhưng khác nhau về thời hạn sử dụng đất, người sử dụng đất nếu có nhu cầu hợp các thửa đất này và chọn thời hạn sử dụng của thửa đất sau khi hợp thửa là thời hạn của thửa đất có thời hạn ngắn nhất (thể hiện trên Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất) thì được phép hợp thửa đất và không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.”.

3. Sửa đổi, bổ sung làm rõ thêm quy định về lối đi

Để làm rõ thêm quy định về lối đi, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất bổ sung cụm từ “, Điều 29 của” sau cụm từ “Điều 220” tại khoản 2 Điều 4.

Bổ sung tại khoản 1 Điều 5 Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND thêm 01 điểm (điểm e), cụ thể như sau:

“e) Trường hợp các thửa đất ở sau khi tách thửa không tiếp giáp đường giao thông công cộng thì thửa đất ở sau khi tách thửa phải tiếp giáp lối đi và có diện tích, kích thước cạnh thửa tiếp giáp lối đi đảm bảo quy định tại điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều này.”.

4. Sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với phân loại đất của Luật Đất đai 2024

Để xác định loại đất được tách thửa đất, hợp thửa đất phù hợp với quy định tại Điều 9 Luật Đất đai 2024, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất thay thế cụm từ “đất sản xuất nông nghiệp” bằng “đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm” tại điểm a khoản 2 Điều 4 và khoản 5 Điều 5.

5. Sửa đổi, bổ sung quy định khác (nếu có):

Ngoài ra trong quá trình dự thảo sửa đổi, bổ sung Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND, Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục rà soát, tiếp thu các ý kiến góp ý của các Sở, ngành, địa phương để tổng hợp, hoàn thiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét, quyết định các nội dung vướng mắc liên quan đến nội dung nêu trên và nội dung khác (nếu có).

V. Dự kiến thời gian ban hành, cơ quan chủ trì soạn thảo:

Để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, giải quyết nhu cầu chính đáng của người sử dụng đất (chuyên mục đích sử dụng đất, hợp thửa đất) và tránh đơn thư kiến nghị phức tạp, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương xây dựng “*Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng quy định điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng*”, cụ thể:

- Quy trình xây dựng ban hành: Theo trình tự, thủ tục rút gọn.
- Thời gian dự kiến ban hành: Trong tháng 4 năm 2025.
- Cơ quan chủ trì soạn thảo: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc;
- Lưu: VT, VPĐKĐĐ, QLĐĐ.

GIÁM ĐỐC



Hoàng Sỹ Bích