

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHÚ MỸ**

Số: 1904/UBND-TNMT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Phú Mỹ, ngày 26 tháng 3 năm 2024

V/v: phối hợp trả lời câu hỏi trên Trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 11/3/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 1741/STNMT-TTCNTT về việc phối hợp trả lời câu hỏi trên Trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường. Nội dung, ông Nguyễn Trường Sinh, địa chỉ: Chung cư 328 Võ Văn Kiệt, P. Cô Giang, Q. 1, TP. HCM có câu hỏi về thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất: “ Tôi xin hỏi về thủ tục và giá thuế khi chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất cây lâu năm lên đất ở. Tôi có thửa đất tờ 146 thửa 13 địa chỉ tại Phước Hòa thị xã Phú Mỹ diện tích 141m² có 40m² đất ở nay muốn chuyển thêm 60m² nữa... ”.

Xét văn bản số 384 /TNMT ngày 13 /2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc phối hợp trả lời câu hỏi trên Trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường.

UBND thị xã Phú Mỹ có ý kiến như sau:

1. Về việc chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân.

Tại Điều 52 Luật Đất đai quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.”.

Tại Điều 69 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

“1. Người sử dụng đất nộp đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất kèm theo Giấy chứng nhận đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất; hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

...

3. Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”.

Thành phần hồ sơ gồm: (1) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT; (2) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (3) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.

2. Về giá thuê.

Giá đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được quy định tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh về sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tuy nhiên, để có cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng sang đất ở cần có thông tin (khu vực, vị trí,...) tại Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Do đó, để có cơ sở xác định giá thuê khi chuyển mục đích sang đất ở, đề nghị ông Nguyễn Trường Sinh cung cấp Giấy chứng nhận QSDĐ kèm trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản vẽ vị trí xin chuyển mục đích (có toạ độ)) để UBND thị xã làm căn cứ đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Chi cục thuế phối hợp có ý kiến theo đúng quy định.

UBND thị xã có ý kiến với nội dung trên đề Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp và thực hiện các nội dung có liên quan.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trung tâm CNTT TNMT (t/h);
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thắm

UBND THỊ XÃ PHÚ MỸ
PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 384 /TNMT

V/v phối hợp trả lời câu hỏi trên
Trang thông tin điện tử của Sở Tài
nguyên và Môi trường.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Phú Mỹ, ngày 22 tháng 5 năm 2024

Kính gửi: UBND thị xã.

Ngày 11/3/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 1741/STNMT-TTCNTT về việc phối hợp trả lời câu hỏi trên Trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường. Nội dung, ông Nguyễn Trường Sinh, địa chỉ: Chung cư 328 Võ Văn Kiệt, P. Cô Giang, Q. 1, TP. HCM có câu hỏi về thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất: “Tôi xin hỏi về thủ tục và giá thuế khi chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất cây lâu năm lên đất ở. Tôi có thửa đất tờ 146 thửa 13 địa chỉ tại Phước Hòa thị xã Phú Mỹ diện tích 141m² có 40m² đất ở nay muốn chuyển thêm 60m² nữa...”.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thị xã liên quan đến nội dung trên, qua rà soát, Phòng Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về việc chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân.

Tại Điều 52 Luật Đất đai quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.”.

Tại Điều 69 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

“1. Người sử dụng đất nộp đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất kèm theo Giấy chứng nhận đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất; hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

...

3. Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”.

Thành phần hồ sơ gồm: (1) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT; (2) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (3) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.

2. Về giá thuế.

Giá đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được quy định tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh về sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tuy nhiên, để có cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng sang đất ở cần có thông tin (về khu vực, vị trí,...) tại Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Do đó, để có cơ sở xác định giá thuế khi chuyển mục đích sang đất ở, đề nghị ông Nguyễn Trường Sinh cung cấp Giấy chứng nhận QSDĐ kèm kèm trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản vẽ vị trí xin chuyển mục đích (có tọa độ)) để làm căn cứ đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Chi cục thuế phối hợp có ý kiến theo đúng quy định.

Phòng Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND thị xã. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TRƯỞNG PHÒNG



Ngô Thị Hồng Bích