

Số: /SoNNMT-VP

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

V/v trao đổi xử lý các khó khăn, vướng mắc
của địa phương

Kính gửi: UBND các phường xã

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Văn bản của các địa phương về khó khăn, vướng mắc trong giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực nông nghiệp và môi trường¹. Căn cứ chức năng nhiệm vụ, Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi như sau:

1. Nội dung kiến nghị:

Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, rà soát và tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh lại quy trình điện tử đối với thủ tục: giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng, gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất. Trong đó, đưa cơ quan Thuế tham gia vào quy trình giải quyết trên cổng dịch vụ công đảm bảo liên thông toàn bộ thủ tục. Nội dung ghi chú tại giấy tiếp nhận và trả kết quả viết lại rõ hơn, cụ thể: “Thời gian giải quyết thủ tục hành chính không bao gồm thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính, do đó sẽ được dừng và tính tiếp sau khi người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính nộp lại tại Trung tâm Phục vụ hành chính công” để tránh gây hiểu nhầm cho người thực hiện thủ tục. Đồng thời, xử lý để thời gian tiếp tục tính và báo quá hạn tại bước chờ người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính đảm bảo đúng quy trình đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt (**nội dung kiến nghị của Phường Minh Hưng**)

Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi như sau:

- Về thời gian giải quyết TTHC:

¹ Các Văn bản số 303/BC-UBND ngày 30/10/2025 của UBND Phường Bình Phước; 166/BC-UBND ngày 25/10/2025 của UBND xã Đa Kì; 693/UBND-KT ngày 20/8/2025 của UBND xã Xuân Định; 195/BC-UBND ngày 22/10/2025 của UBND xã Thọ Sơn; 192/BC-UBND ngày 22/10/2025 của UBND Phường Minh Hưng; 283/BC-UBND ngày 21/10/2025 của UBND Phường Phước Long; 2690/BC-UBND ngày 27/10/2025 của UBND xã Dầu Giây; 2754/UBND-KT ngày 03/11/2025 của UBND xã Trảng Bom

Theo quy định tại khoản 5 Điều 12 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, thời gian giải quyết của thủ tục không bao gồm:

“a) Thời gian giải quyết của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về xác định giá đất cụ thể theo quy định;

b) Thời gian giải quyết của cơ quan có thẩm quyền về khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;

c) Thời gian giải quyết của cơ quan thuế về xác định đơn giá thuê đất, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, miễn, giảm, ghi nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, phí, lệ phí theo quy định;

d) Thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất”.

Theo trình tự thực hiện thủ tục hành chính quy định tại Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, các nội dung liên quan đến xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất được quy định tại một bước độc lập và bước này kết thúc khi cơ quan thuế xác nhận việc hoàn thành thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (*đối với thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Bước 4*).

Từ những nội dung trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh phê duyệt quy trình giải quyết thủ tục hành chính tại Quyết định số 1319/QĐ-UBND ngày 16/9/2025. Theo đó, các nội dung liên quan đến việc xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất được quy định tại một bước độc lập (*đối với thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Bước 6*) và đã chú giải thời gian thực hiện các nội dung tại bước này không bao gồm trong thời gian giải quyết thủ tục theo quy định tại khoản 5 Điều 12 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Đối với trách nhiệm của Cơ quan thuế trong xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đang xây dựng Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Do đó, sau khi UBND tỉnh ban hành quy định nêu trên, cơ quan nông nghiệp và môi trường có trách nhiệm luân chuyển hồ sơ, chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng quy định.

- Về nội dung ghi chú tại Giấy tiếp nhận và trả kết quả:

Ngày 15/9/2025, Văn phòng Chính phủ ban hành Thông tư số 03/2025/TT-VPCP về hướng dẫn thi hành một số nội dung của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia, trong đó quy định mẫu “*Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả*”. Trên

Mẫu biên nhận hiện nay, tại mục thời gian giải quyết hồ sơ theo quy định có ghi chú “*không tính thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có)*”.

2. Nội dung kiến nghị:

Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu UBND tỉnh xem xét bổ sung quy trình liên thông giải quyết đồng thời nhiều thủ tục hành chính trên môi trường điện tử, trước hết là thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với thủ tục tách thửa và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để đảm bảo việc giải quyết liên thông các hồ sơ của người dân theo quy định tại Điều 220, Luật Đất đai năm 2025 (nội dung kiến nghị của UBND phường Minh Hưng).

Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi như sau:

Căn cứ theo Quyết định số 2304/QĐ-BNNMT ngày 23/6/2025 và Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường công bố Danh mục thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi giải quyết của ngành nông nghiệp và môi trường, trong đó quy định chi tiết trình tự, giải quyết từng thủ tục hành chính cụ thể, riêng biệt và độc lập với nhau. Trên cơ sở đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh phê duyệt, ban hành Quyết định số 1319/QĐ-UBND ngày 16/9/2025 về việc phê duyệt quy trình nội bộ, quy trình điện tử giải quyết thủ tục hành chính mới ban hành, thay thế lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Nông nghiệp và Môi trường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Việc xây dựng quy trình liên thông giải quyết đồng thời nhiều thủ tục hành chính trên môi trường điện tử được thực hiện theo Danh mục thủ tục hành chính đã được Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành, theo mã thủ tục hành chính để đảm bảo việc đồng bộ trên Cổng Dịch vụ công quốc gia.

3. Nội dung kiến nghị:

Đề nghị các cơ quan chức năng rà soát, cấu hình lại phần mềm iGate để đồng bộ với quy trình giải quyết thủ tục hành chính. Phần mềm cần được thiết lập chức năng tạm dừng tính thời gian giải quyết hồ sơ ở các giai đoạn chờ người dân thực hiện nghĩa vụ tài chính, niêm yết công khai,... Việc điều chỉnh này sẽ giúp phản ánh chính xác tiến độ xử lý và giảm thiểu tình trạng hồ sơ bị trễ hạn do các yếu tố khách quan (nội dung kiến nghị của xã Dầu Giây, Phường Bình Phước).

Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi như sau:

Theo quy định của Bộ thủ tục hành chính, trong lĩnh vực đất đai có một số thủ tục hành chính được quy định thời gian giải quyết không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian

niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng. Tuy nhiên, trong 10 trạng thái trên Cổng Dịch vụ công quốc gia không có trạng thái tạm ngưng chờ niêm yết công khai (*chỉ có trạng thái yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài chính*); do đó, khi xây dựng quy trình điện tử giải quyết thủ tục hành chính, địa phương không có cơ sở để xây dựng các nút tạm dừng tính thời gian để cơ quan giải quyết thủ tục hành chính thực hiện các nội dung không tính trong thời gian giải quyết thủ tục hành chính theo quy định; dẫn đến các tình trạng thời gian giải quyết thủ tục thực tế vượt quá thời gian giải quyết theo quy định (trễ hạn), khi đồng bộ về Cổng dịch vụ công quốc gia hồ sơ sẽ trễ hạn theo Quyết định số 766/QĐ-TTg ngày 23/6/2022 của Thủ tướng Chính phủ.

Để đảm bảo việc tiếp nhận, giải quyết và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo UBND tỉnh đề kiến nghị Bộ Nông nghiệp và Môi trường xem xét, hướng dẫn (*Văn bản số 8687/UBND-HCC ngày 30/10/2025 về việc hướng dẫn việc áp dụng “ngày làm việc”, “ngày”, “thời gian tạm dừng” và thủ tục hành chính “không quy định thời gian thực hiện” trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính ngành nông nghiệp và môi trường, gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn*). Sau khi Bộ Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến hướng dẫn, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ thông báo đến các đơn vị địa phương để phối hợp thực hiện.

4. Nội dung kiến nghị:

Đề nghị xem xét và kiến nghị điều chỉnh quy định về cách tính thời gian giải quyết thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Cần áp dụng quy định tính thời gian giải quyết theo giờ làm việc hành chính, ngày làm việc chính thức (không bao gồm ngày thứ Bảy và Chủ nhật). Việc điều chỉnh này sẽ giúp công chức chuyên môn có đủ thời gian theo dõi và xử lý kịp thời, góp phần nâng cao chất lượng và hiệu quả công tác giải quyết thủ tục hành chính (nội dung kiến nghị của xã Dầu Giây, Đa Kia).

Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi như sau:

Theo quy định tại Thông tư số 03/2022/TT-BTP ngày 10/02/2022 hướng dẫn về việc đánh giá tác động của thủ tục hành chính trong quá trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, quy định “ngày” là đơn vị chỉ thời gian (*kể cả ngày nghỉ, lễ, tết theo quy định*), “ngày làm việc” là đơn vị chỉ thời gian làm việc của cơ quan giải quyết thủ tục hành chính (*không kể ngày nghỉ, lễ, tết theo quy định*). Đối với thủ tục hành chính có thời hạn giải quyết dưới 07 ngày thì quy định là “ngày làm việc”, đối với thủ tục hành chính có quy định thời hạn giải quyết trên 07 ngày thì quy định là “ngày” để đảm bảo thống nhất trong quá trình quy định và thực hiện thủ tục hành chính.

Liên quan nội dung này, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh Văn bản số 8687/UBND-HCC ngày 30/10/2025 về việc hướng dẫn

việc áp dụng “ngày làm việc”, “ngày”, “thời gian tạm dừng” và thủ tục hành chính “không quy định thời gian thực hiện” trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính ngành nông nghiệp và môi trường, gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn.

5. Nội dung kiến nghị:

Hướng dẫn UBND cấp xã thống nhất cách tính và kiểm soát thời gian thực hiện TTHC, tránh việc hệ thống báo sai thời hạn, ảnh hưởng đến đánh giá kết quả giải quyết hồ sơ (nội dung kiến nghị của xã Đa Kia).

Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi như sau:

Hiện nay trên phần mềm Một cửa của tỉnh đã có chức năng thống kê hồ sơ sắp đến hạn và đến hạn xử lý, đề nghị UBND xã sử dụng chức năng thống kê nêu trên để theo dõi hồ sơ sắp đến hạn của đơn vị cũng như sử dụng các chức năng thống kê về số hóa, chậm tiếp nhận để kịp thời theo dõi tình hình tiếp nhận, xử lý hồ sơ tại đơn vị,... Trường hợp Hệ thống thông tin và giải quyết thủ tục hành chính của tỉnh tại UBND các xã, phường chưa có chức năng nêu trên, đề nghị UBND xã liên hệ Sở Khoa học và Công nghệ, VNPT để cấu hình bổ sung.

6. Nội dung kiến nghị

Đối với thủ tục hành chính chuyển mục đích sử dụng đất: Về điều kiện kế hoạch sử dụng đất trong thẩm tra hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không bao gồm chuyển mục đích sang đất ở và đất thương mại dịch vụ có diện tích dưới 0,5 ha),

Từ các căn cứ nêu trên, nhận thấy trường hợp cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định (không bao gồm trường hợp tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai và trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ với diện tích dưới 0,5 ha) thì phải đăng ký nhu cầu sử dụng đất trong hồ sơ kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Tuy nhiên, căn cứ để thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất theo khoản 6 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ chỉ yêu cầu phù hợp quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn; không yêu cầu kế hoạch sử dụng đất. Mặt khác, văn bản hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất là phù hợp quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch đô thị, nông thôn... UBND xã Trảng Bom kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn rõ hơn đối với nội dung nêu trên (Nội dung kiến nghị của xã Trảng Bom).

Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi như sau:

1. Về kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy định biện pháp tổ chức tiếp tục thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

Ngày 10/4/2025, UBND tỉnh Đồng Nai (trước khi sắp xếp) ban hành Quyết định số 1118/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Trảng Bom, trong đó có phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của từng loại đất cụ thể và kế hoạch chuyển mục đích năm 2025² của huyện Trảng Bom.

- Về quy định căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

Hiện nay, Chính phủ đã ban hành các quy định về điều khoản chuyển tiếp, biện pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 (khoản 2 Điều 22) và Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 (khoản 2 Điều 2), theo đó địa phương tiếp tục được căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh để làm căn cứ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Tại khoản 6 Điều 116 Luật Đất đai 2024 quy định: “6. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư được thực hiện theo quy định của Chính phủ.”

Tại Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ được bổ sung tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư như sau: “Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”.

2. Về căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã:

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh,

² Điểm d khoản 3 Điều 67 (Nội dung kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện) Luật Đất đai 2024: Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 116 của Luật này;

quy hoạch sử dụng đất cấp xã là một trong những căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Hiện nay, Bộ Nông nghiệp và Môi trường chưa phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho tỉnh Đồng Nai (sau sắp xếp), điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai (sau sắp xếp) đang triển khai thực hiện và chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chưa triển khai lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã, do đó hiện nay chưa đủ cơ sở để triển khai lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

3. Ý kiến Sở Nông nghiệp và Môi trường:

Căn cứ khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025, khoản 6 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo ý kiến của UBND xã Trảng Bom thì UBND xã Trảng Bom được căn cứ quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện Trảng Bom đã được phê duyệt để thực hiện nhiệm vụ theo thẩm quyền.

Mặt khác, ngày 20/10/2025, Cục Quản lý đất đai có Văn bản số 2544/QLĐĐ-QHGD về việc góp ý đối với nội dung có liên quan đến hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện công tác quản lý đất đai trong thời gian quy hoạch sử dụng đất quốc gia và điều chỉnh quy hoạch tỉnh chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong đó, Cục Quản lý đất đai đã có ý kiến về áp dụng quy định khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 và khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025.

Từ những nội dung nêu trên, đề nghị UBND xã Trảng Bom căn cứ quy định pháp luật hiện hành, nghiên cứu ý kiến của Cục Quản lý Đất đai, căn cứ tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương để quyết định việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp chủ sử dụng đất.

7. Nội dung kiến nghị

Về hình thức sử dụng đất tại đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất

Tại điểm b khoản 6 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ bổ sung cụm từ “hình thức sử dụng đất:” tại khoản 8 Mẫu số 01 (mẫu đơn đề nghị giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng) Phụ lục II của Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025. Tuy nhiên, không có hướng dẫn cụ thể cách ghi hình thức sử dụng đất trong đơn. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn ghi hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng/sử dụng chung hay hình thức

sử dụng đất: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất/ nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (Nội dung kiến nghị của xã Trảng Bom).

Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi như sau:

Đối với nội dung hình thức sử dụng tại Đơn giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng, đề nghị UBND xã nghiên cứu thực hiện tương tự nội dung cách ghi Hình thức sử dụng đất được hướng dẫn tại Mẫu Quyết định giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất/giao đất và giao rừng/cho thuê đất và cho thuê rừng ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

8. Nội dung kiến nghị

- Đối với thủ tục hành chính sử dụng đất kết hợp đa mục đích

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến hướng dẫn đối với trường hợp thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, nay chủ sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp kết hợp đất thương mại dịch vụ (cụ thể: làm kho tiền chế, kết cấu khung thép, nền bê tông, tường gạch, vách tôn diện tích 1.288 m², chiếm tỷ lệ 44,28% tổng diện tích của thửa đất để làm kho chứa hàng hóa khô) có thuộc trường hợp được sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo Điều 99 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Về quy trình thực hiện việc thực hiện lấy ý kiến các đơn vị thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp giữa Nghị định 151/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và bộ thủ tục hành chính chưa có sự thống nhất. Mặt khác, theo mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, phòng Kinh tế là cơ quan chức năng tham mưu lĩnh vực đất đai, xây dựng, môi trường cấp xã và các đơn vị khác không có chức năng liên quan đến nội dung thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích, dẫn đến khó khăn trong việc thực hiện lấy ý kiến thẩm định phương án theo Bước 2 của quy trình thủ tục hành chính. UBND xã Trảng Bom kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, cho ý kiến về hướng xử lý hồ sơ thủ tục hành chính nêu trên để đảm bảo thực hiện theo quy định pháp luật (**Nội dung kiến nghị của xã Trảng Bom**).

Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi như sau:

- Theo quy định tại khoản 4 Điều 218 Luật Đất đai năm 2024, các trường hợp sử dụng đất kết hợp với thương mại, dịch vụ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Về nội dung phương án sử dụng đất kết hợp được quy định tại khoản 4 Điều 218 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 3 Điều 99 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024. Đề nghị UBND xã căn cứ quy định về phạm vi, điều kiện sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định tại khoản 2 Điều 99

định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và các yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính quy định được Bộ Nông nghiệp và Môi trường công bố tại Quyết định số 3380/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 để làm cơ sở xem xét, chấp thuận hoặc không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích do người sử dụng đất đề xuất theo quy định.

- Về trình tự thực hiện, đề nghị thực hiện theo trình tự, thủ tục theo bộ thủ tục hành chính hiện hành do Bộ Nông nghiệp và Môi trường công bố tại Công dịch vụ công quốc gia theo mã số thủ tục 1.013965.

9. Nội dung kiến nghị

Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - CN Xuân Lộc khẩn trương xem xét việc rà soát, kiểm tra và cập nhật cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính trên phần mềm quản lý đất đai để cơ quan nông nghiệp và môi trường cấp xã thực hiện chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho cơ quan thuế trên hệ thống phần mềm quản lý đất đai theo quy định (Nội dung kiến nghị của xã Xuân Định).

Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi như sau:

Ngày 09/07/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản số 126/VPĐK-ĐK&CGCN yêu cầu các Chi nhánh kiểm tra, rà soát và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai đối với những biến động thực hiện từ ngày 16/06/2025 đến ngày 01/07/2025 trong quá trình chuyển đổi dữ liệu do sáp nhập địa giới hành chính. Đồng thời, ngày 04/9/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 646/QĐ-SoNNMT cử 95 cán bộ, viên chức thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai về các phường xã hỗ trợ thực hiện nhiệm vụ trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường. Theo đó, tại xã Xuân Định, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc đã bố trí viên chức trực tiếp hỗ trợ UBND xã trong việc cập nhật, hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính.

10. Nội dung kiến nghị

Đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép trong trường hợp người dân có thực hiện việc đo đạc, tách thửa đất để chuyển mục đích sử dụng đất, kính đề nghị VPĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai - CN Xuân Lộc thực hiện luôn việc xác định mốc giới cho người dân trong quá trình thực hiện đo đạc đối với phần diện tích chuyển mục đích sử dụng đất (có mốc cụ thể), để làm cơ sở cho cơ quan nông nghiệp và môi trường thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa, đảm bảo việc người dân sử dụng đất đúng phần diện tích đã thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng, tiết kiệm được thời gian, chi phí cho người sử dụng đất cũng như nguồn lực xã hội (Nội dung kiến nghị của xã Xuân Định).

Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi như sau:

1. Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng mà phải tách thửa theo Điều 7, Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024, trong quá trình thực hiện việc tách thửa đất thì ranh giới, mốc giới vị trí chuyển mục đích được xác định là ranh giới, mốc giới của thửa đất sau khi tách thửa.

2. Đối với trường hợp thửa đất có đất ở và đất khác khi chủ sử dụng có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì đề nghị chủ sử dụng đất liên hệ với đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc để thực hiện việc đo vẽ xác định vị trí xin chuyển mục đích theo sự chỉ dẫn của chủ sử dụng hoặc thực hiện cắm mốc vị trí xin chuyển mục đích theo yêu cầu của chủ sử dụng đất.

11. Nội dung kiến nghị

Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất: UBND xã Thọ Sơn đề xuất UBND tỉnh Đồng Nai kiến nghị Trung ương khoan định phần diện tích khoảng 2.292,66 ha được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 166/2025/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của UBND tỉnh Bình Phước cũ. UBND xã đề nghị UBND tỉnh có văn bản kiến nghị Chính phủ, các bộ, ngành có liên quan đưa phần diện tích còn lại 18.714,34 ha ra khỏi quy hoạch khoáng sản nhằm tạo điều kiện cho địa phương có nguồn thu từ đất đai, phát triển kinh tế, đầu tư cơ sở hạ tầng (Nội dung kiến nghị của xã Thọ Sơn).

Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi như sau:

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 471/UBND-KTN ngày 09/7/2025 và Văn bản số 3547/UBND-KTN ngày 20/8/2025, trên cơ sở tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của các Sở, ngành và UBND các xã, phường, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Văn bản số 6820/UBND-KTN ngày 06/10/2025 gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc rà soát, bổ sung nhu cầu sử dụng đất phục vụ lập điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

Trong đó, đối với khu vực quy hoạch bauxit theo Quyết định số 866/QĐ-TTg ngày 18/7/2023 và 1277/QĐ-TTg ngày 01/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh chỉ đề xuất chỉ tiêu sử dụng đất là 10.443 ha theo kết quả thăm dò khoáng sản đã được Hội đồng đánh giá trữ lượng khoáng sản quốc gia phê duyệt tại khu vực mỏ Thống Nhất, Thọ Sơn và theo các Quyết định chấp thuận chủ trương triển khai thực hiện dự án (Quyết định số 166/QĐ-UBND, 168/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ)); không đề xuất chỉ tiêu sử dụng đất đối với các khu vực còn lại của quy hoạch bauxit.

Trên đây là ý kiến trao đổi của Sở Nông nghiệp và Môi trường, đề nghị UBND các xã, phường phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng các phòng, đơn vị thuộc Sở;
- Lưu: VT, VP.

Hong.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Tuấn Anh