

Số: /TTr-SNN-TL

Bình Phước, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Quyết định quy định chi tiết thi hành khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 9 và khoản 1 Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa;

Căn cứ Công điện số 109/CĐ-TTg ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường tập trung chỉ đạo triển khai thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Công văn số 3736/UBND-KT ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển khai thực hiện Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ;

Căn cứ Công văn số 4433/UBND-KT ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc khẩn trương tham mưu hoàn thành nội dung triển khai thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Công văn số 4520/UBND-KT ngày 01 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc bổ sung và thực hiện xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật.

Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định chi tiết thi hành khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 9 và khoản 1 Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa. Cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa, giao thẩm quyền cho

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định một số nội dung để áp dụng trên địa bàn hành chính của mình, cụ thể:

1. Khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai 2024 quy định: “*Người sử dụng đất nông nghiệp được sử dụng một diện tích đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại Điều 182 của Luật này*”.

2. Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ, quy định:

“1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định về diện tích, vị trí, mục đích của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa đảm bảo tuân thủ các điều kiện sau:

a) Không làm ảnh hưởng đến công trình thủy lợi, công trình đê điều, giao thông nội đồng, diện tích đất trồng lúa liền kề;

b) Công trình chỉ được xây dựng 01 tầng, không được xây dựng tầng hầm;

c) Khu vực đất trồng lúa được phép xây dựng công trình phải tập trung, có diện tích tối thiểu từ 50 ha;

d) Công trình phục vụ theo mục đích được quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định này”.

3. Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ, quy định:

“1. Người được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, trừ các công trình, dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức nộp cụ thể nhưng không thấp hơn 50% số tiền được xác định theo diện tích đất chuyên trồng lúa phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp nhân với giá của loại đất trồng lúa tính theo Bảng giá đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất”.

Như vậy, Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ đã giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các nội dung nêu trên. Thủ tướng Chính phủ cũng đã ký Công điện số 109/CĐ-TTg ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc tăng cường tập trung chỉ đạo triển khai thi hành Luật Đất đai; theo đó, Thủ tướng yêu cầu Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh phải tập trung chỉ đạo ban hành đầy đủ các nội dung được giao quy định chi tiết trong Luật Đất đai và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Tại Bình Phước, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo thực hiện tại Công văn số 3736/UBND-KT ngày 13 tháng 9 năm 2024 về việc triển khai thực hiện Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ, Công văn số 4433/UBND-KT ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc khẩn trương tham mưu hoàn thành nội dung triển khai thi hành Luật Đất đai và Công văn số 4520/UBND-KT ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc bổ sung và thực hiện xây

dựng các văn bản quy phạm pháp luật. Vì vậy, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định chi tiết thi hành khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 9 và khoản 1 Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Bình Phước là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

Các tổ chức, cá nhân thực sự có nhu cầu xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp gồm: Công trình phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản; kho chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động; trung bày, giới thiệu sản phẩm nông nghiệp... Tuy nhiên, do các văn bản quy phạm pháp luật trước đây chưa quy định nội dung này, dẫn đến người dân có đất đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp phải tìm cách lách luật, thậm chí chấp nhận rủi ro khi vi phạm xây dựng công trình trên đất nông nghiệp. Thực tế này đã đặt ra cho các cơ quan quản lý, cơ quan xây dựng luật phải sớm ban hành văn bản pháp quy để điều chỉnh vấn đề này, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong sản xuất nông nghiệp nhưng vẫn đảm bảo được công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Việc ban hành quy định chi tiết thực hiện khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai 2024 để các tổ chức, cá nhân sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước tuân thủ quy định của pháp luật, có kế hoạch và thực hiện xây dựng công trình trên đất nông nghiệp đúng quy định, tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan quản lý đất đai kiểm tra, giám sát, hướng dẫn người dân chấp hành quy định của Nhà nước.

Riêng đối với đất trồng lúa, hiện có tình trạng người dân tự ý làm công trình tạm phục vụ trực tiếp sản xuất một cách manh mún, manh ai nấy làm và không phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, cần có biện pháp, công cụ để tháo gỡ vấn đề này. Hiện nay, Nhà nước đang có chủ trương xây dựng cách đồng mẫu lớn, sản xuất tập trung theo hướng hiện đại hóa. Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ cho phép người dân sử dụng một phần diện tích để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa, nhưng phải đảm bảo tiêu chí: Khu đất trồng lúa được phép xây dựng công trình phải tập trung và có diện tích tối thiểu từ 50 ha trở lên; việc xây dựng không được làm ảnh hưởng đến công trình thủy lợi, giao thông nội đồng, diện tích đất trồng lúa liền kề. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định là để người dân tuân thủ quy định, tạo điều kiện cho người dân sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa thuận lợi hơn, đồng thời để các cơ quan Nhà nước có công cụ hữu hiệu trong quản lý sản xuất nông nghiệp bền vững.

Như vậy, việc ban hành quy định xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp nói chung và trồng lúa nói riêng là phù hợp với thực tế thời đại; thể hiện tính nhân văn, tầm nhìn của cơ quan xây dựng pháp luật, từ bỏ tư duy “không quản được thì cấm”.

Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định trách nhiệm của UBND cấp tỉnh: *“1. Người được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, trừ các công*

trình, dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức nộp cụ thể nhưng không thấp hơn 50% số tiền được xác định theo diện tích đất chuyên trồng lúa phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp nhân với giá của loại đất trồng lúa tính theo Bảng giá đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất.”. Căn cứ quy định này của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định mức thu cụ thể là cần thiết, để cơ quan quản lý đất đai, cơ quan quản lý thu chi tài chính có cơ sở thực hiện nhiệm vụ, tránh tình trạng người dân thắc mắc rằng quy định về mức thu chưa rõ ràng.

III. CƠ SỞ PHÁP LÝ XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH

Cơ sở pháp lý để xây dựng quy định đã được nêu tại trang đầu tiên của Tờ trình này, cụ thể như sau:

- Khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai 2024 quy định: “*Người sử dụng đất nông nghiệp được sử dụng một diện tích đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp*”.

- Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định về diện tích, vị trí, mục đích của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa*”.

- Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ, quy định: “*Người được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, trừ các công trình, dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức nộp cụ thể*”.

- Tại Công điện số 109/CĐ-TTg ngày 22 tháng 10 năm 2024, Thủ tướng yêu cầu Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh phải tập trung chỉ đạo ban hành đầy đủ các nội dung được giao quy định chi tiết trong Luật Đất đai và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Tại Công văn số 3736/UBND-KT ngày 13 tháng 9 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Nông nghiệp và PTNT chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và địa phương tham mưu triển khai thực hiện Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

- Tại Công văn số 4433/UBND-KT ngày 28 tháng 10 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu các sở, ngành liên quan khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 109/CĐ-TTg ngày 22 tháng 10 năm 2024.

- Tại Công văn số 4520/UBND-KT ngày 01 tháng 11 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Nông nghiệp và PTNT chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và địa phương xây dựng quyết định quy định diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Như vậy, cơ sở pháp lý để xây dựng quyết định đã rõ ràng, cụ thể.

IV. NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUYẾT ĐỊNH

Quyết định quy định chi tiết thi hành khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 9 và khoản 1 Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa gồm các nội dung sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết các nội dung sau:

1. Diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024.
2. Diện tích, vị trí, mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa theo khoản 1 Điều 9 Nghị định 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.
3. Nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo khoản 1 Điều 12 Nghị định 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng quản lý đất đai, xây dựng, tài chính, đầu tư, nông nghiệp và phát triển nông thôn; tổ chức dịch vụ công về đất đai; các cơ quan, đơn vị khác có liên quan; cán bộ, công chức thực thi công vụ, làm nhiệm vụ liên quan đến quản lý về đất đai trên địa bàn tỉnh Bình Phước.
2. Người sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất trồng lúa; người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất đất trồng lúa; các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Bình Phước, trừ các công trình, dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất trồng lúa.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định: Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp là công trình phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản; kho chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động; trưng bày, giới thiệu sản phẩm nông nghiệp.

Điều 4. Điều kiện áp dụng

1. Thửa đất nông nghiệp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và còn thời hạn sử dụng.
2. Khu đất nông nghiệp (gồm 01 thửa đất hoặc nhiều thửa đất liền kề của cùng người sử dụng đất) được phép xây dựng công trình phải có diện tích tối thiểu của là 20.000 m² (2,0 ha) trở lên.

3. Khu đất trồng lúa được phép xây dựng công trình phải tập trung và có diện tích tối thiểu từ 50 ha trở lên. Việc xây dựng không được làm ảnh hưởng đến công trình thủy lợi, giao thông nội đồng, diện tích đất trồng lúa liền kề.

4. Không thuộc đất xây dựng các công trình có hành lang bảo vệ, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn theo quy định tại khoản 1 Điều 210 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 5. Quy định diện tích đất nông nghiệp sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp

Diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp (trừ đất trồng lúa và diện tích đất nông nghiệp sử dụng kết hợp trong thửa đất có đất ở) được quy định như sau:

1. Khu đất có diện tích từ 20.000 m² đến dưới 50.000 m² được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 75 m².

2. Khu đất có diện tích từ 50.000 m² đến dưới 200.000 m² được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 150 m².

3. Khu đất có diện tích từ 200.000 m² đến 500.000 m² được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 300 m².

4. Khu đất có diện tích trên 500.000 m² được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 400 m².

5. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp nêu tại khoản 3 và 4 Điều này được xây dựng tại nhiều vị trí trong khu đất, nhưng tổng diện tích không được vượt quá diện tích cho phép xây dựng trong khu đất.

6. Việc xây dựng công trình thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

Điều 6. Quy định diện tích, vị trí, mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa

1. Tổng diện tích đất xây dựng: Không quá 500 m².

2. Vị trí công trình: Được xây dựng tại một hoặc nhiều vị trí khác nhau trong khu đất trồng lúa quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định này.

3. Mục đích sử dụng: Phục vụ một hoặc nhiều nội dung quy định tại Điều 3 Quyết định này.

4. Công trình chỉ được xây 01 tầng; không xây tầng hầm, tầng bán hầm; xây dựng bằng vật liệu lắp ghép, dễ dàng tháo dỡ.

Điều 7. Quy định về nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa

1. Mức nộp tiền khi thay đổi mục đích đất chuyên trồng lúa phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp:

$$\text{Mức thu} = \text{Diện tích đất chuyên trồng lúa phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp} \times \text{Giá của loại đất trồng lúa tính theo Bảng giá đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành} \times 75\%$$

2. Trình tự, thủ tục nộp tiền: Thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và các địa phương tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thực hiện, kiểm tra, xử lý các trường hợp xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp không đúng quy định; chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh nếu để xảy ra tình trạng xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp vi phạm pháp luật trên đất thuộc địa bàn quản lý.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh bằng văn bản về Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày **tháng 01 năm 2025**. Các quy định trước đây khác với quy định tại Quyết định này hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực.

Kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- GD, PGD Sở;
- Văn phòng Sở;
- Chi cục TL;
- Lưu: VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Văn Phương