

Số: /TTr-STNMT

Lạng Sơn, ngày tháng 10 năm 2022

## TỜ TRÌNH

### Về việc giao đất cho Trường Trung học sơ sở xã Tri Phương, huyện Tràng Định để sử dụng vào mục đích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;*

*Căn cứ Quyết định số 2577/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Tràng Định;*

*Căn cứ Quyết định số 663/QĐ-UBND ngày 10/4/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quy chế phối hợp hoạt động giữa Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Lạng Sơn với các cơ quan và tổ chức, cá nhân trong hoạt động giải quyết thủ tục hành chính (TTHC);*

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ xin giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình mà người xin giao đất, thuê đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, thuộc lĩnh vực đất đai của Trường THCS xã Tri Phương.

Hồ sơ của Trường THCS xã Tri Phương được gửi vào Sở Tài nguyên và Môi trường kèm theo Văn bản số 143/TTTNMT-KTĐC ngày 22/4/2022 của Trung tâm Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị kiểm tra nghiệm thu sản phẩm trích đo địa chính và thẩm định hồ sơ xin giao đất của 03 tổ chức giáo dục tại xã Tri Phương, huyện Tràng Định theo hướng dẫn tại Văn bản số 656/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 15/4/2020; Văn bản số 1379/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 17/8/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường và các văn bản liên quan về

việc nộp hồ sơ giao đất, thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất công trên địa bàn tỉnh.

### **I. VỀ THÀNH PHẦN HỒ SƠ XIN GIAO ĐẤT**

- Đơn xin giao đất của Trường THCS xã Tri Phương.
- Đơn đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất của Trường THCS xã Tri Phương.
- Mảnh Trích đo địa chính số 15-2022, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06/6/2022.
- Báo cáo số 81/BC-THCS ngày 08/7/2022 về kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của Trường THCS xã Tri Phương tại thôn Kéo Quân, xã Tri Phương, huyện Trảng Định.
- Quyết định số 388/QĐ-TC ngày 03/9/1998 của Sở Giáo dục và Đào tạo về việc thành lập Trường THCS xã Tri Phương, huyện Trảng Định.
- Quyết định số 1579/QĐ/UB-XD ngày 15/11/1997 về việc giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường PTCS xã Tri Phương (Kéo Quân) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/11/1997.
- Quyết định số 610/QĐ-UB ngày 11/5/2005 về việc thu hồi đất để xây dựng Trường Trung học cơ sở xã Tri Phương, huyện Trảng Định.
- Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 17/10/2008 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình: Trường THCS xã Tri Phương, huyện Trảng Định.
- Quyết định số 2084/QĐ-UBND ngày 5/10/2008 về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình: Trường mầm non, Trường THCS Tri Phương, huyện Trảng Định.
- Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 16/02/2009 của UBND tỉnh Lạng Sơn về phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu xây lắp gói thầu: 2 nhà 3 phòng học trường Mầm non và 8 phòng học Trường THCS Tri Phương huyện Trảng Định.
- Quyết định số 3493/QĐ-UBND ngày 30/10/2015 về phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình xây dựng các phòng học chức năng trường THCS xã Tri Phương, huyện Trảng Định.
- Báo cáo số 59/BC-UBND ngày 27/6/2022 của UBND xã Tri Phương xác minh về quá trình sử dụng một phần diện tích đất chưa sử dụng.
- Báo cáo số 153/BC-UBND ngày 13/7/2022 của UBND xã Tri Phương về việc Trường THCS xã Tri Phương có dành một phần diện tích làm đường đi chung.
- Biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất cho Trường THCS xã Tri Phương, huyện Trảng Định ngày 02/6/2022.
- Các hồ sơ, tài liệu khác kèm theo liên quan đến quá trình giải quyết hồ sơ.

## II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

### 1. Vị trí, địa điểm

- Khu đất Trường THCS xã Tri Phương xin giao đất để sử dụng vào mục đích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo có diện tích 4.158,6m<sup>2</sup> tại thôn Kéo Quân, xã Tri Phương, huyện Trảng Định (trong đó có 119,7 m<sup>2</sup> nằm trong chỉ giới hành lang an toàn QL3B).

- Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất xin giao được xác định theo Mảnh Trích đo địa chính, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Tài nguyên và Môi trường đo năm 2022.

### 2. Nguồn gốc, hiện trạng khu đất

- Nguồn gốc: Khu đất Trường THCS xã Tri Phương hiện nay đang quản lý, sử dụng có tổng diện tích 4.158,6m<sup>2</sup>. Trong đó:

+ Diện tích 2.704,0 m<sup>2</sup> đã được UBND tỉnh Lạng Sơn giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường Phổ thông cơ sở xã Tri Phương, huyện Trảng Định (nay là Trường THCS xã Tri Phương) tại Quyết định số 1579/QĐ/UB-XD ngày 15/11/1997. Sau khi đo đạc, xác định lại diện tích khu đất thực tế là 2.872,5m<sup>2</sup> (tăng 168,5m<sup>2</sup>) so với diện tích được giao theo Quyết định số 1579/QĐ/UB-XD. Lý do năm 1997 giao đất cho Nhà trường đo vẽ bằng phương pháp thủ công, độ chính xác không cao.

Năm 1998, tách Trường Phổ thông cơ sở xã Tri Phương thành lập Trường THCS xã Tri Phương. Sau khi tách trường, toàn bộ khu đất Trường Phổ thông cơ sở xã Tri Phương do Trường THCS xã Tri Phương tiếp quản, sử dụng.

+ Diện tích 1.197m<sup>2</sup> đất của 04 hộ gia đình, cá nhân trú tại thôn Kéo Quân, xã Tri Phương, huyện Trảng Định đã được UBND huyện Trảng Định ban hành Quyết định số 610/QĐ-UB ngày 11/5/2005 về việc thu hồi đất để xây dựng Trường Trung học cơ sở xã Tri Phương, huyện Trảng Định.

+ Diện tích 24,5m<sup>2</sup> có nguồn gốc do người dân tặng cho quyền sử dụng đất là đất ở, đất trồng cây hàng năm khác của hộ ông Bé Văn Ky, Bé Văn Ấm thôn Kéo Quân, xã Tri Phương có đơn tự nguyện tặng cho một phần diện tích đất của gia đình để xây dựng Trường THCS xã Tri Phương. Hộ ông Bé Văn Ky đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ngày 25/11/2013. Hộ Bé Văn Ấm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/5/2021.

- Diện tích 64,6 m<sup>2</sup> đất đồi núi chưa sử dụng do UBND xã Tri Phương quản lý, hiện nay Trường THCS xã Tri Phương đang sử dụng. Tại buổi thẩm định UBND xã Tri Phương có ý kiến sẽ có báo cáo cụ thể về phần diện tích đất do xã quản lý hiện nay đã cho Nhà trường sử dụng.

Qua thẩm định cho thấy trong tổng diện tích trước đây Nhà trường sử dụng là 4.224,9 m<sup>2</sup>, năm 2017 Nhà trường tu sửa khuôn viên trường và có dành một phần diện tích 66,3m<sup>2</sup> đất sát phía đằng sau Nhà trường (hướng Đông Nam) để tạo điều kiện làm đường đi cho người dân ở phía đằng sau Nhà trường có đường đi lại, lý

do trước kia các hộ dân ở đằng sau Nhà trường không có đường đi lại, nên phải đi tắt qua sân Nhà trường, nhưng sau khi Nhà trường được xây dựng kiên cố khép kín thì đường tắt qua sân trường không còn nữa, tuy nhiên để tạo điều kiện cho người dân, Nhà trường đã xây lùi lại và để một phần diện tích đất làm đường sử dụng vào mục đích chung. Do đó hiện nay khu đất Trường THCS xã Tri Phương đang quản lý, sử dụng và xin giao có tổng diện tích 4.158,6m<sup>2</sup>.

Kiểm tra hiện trạng khu đất do Trường THCS xã Tri Phương quản lý, sử dụng cho thấy xung quanh khu đất đều có biến động ranh giới (diện tích tăng do thu hồi đất mở rộng Trường, đất người dân hiến tặng, đất do xã quản lý, đất dành ra làm đường đi chung); có thay đổi và tên của Nhà trường. Do diện tích khu đất, tên của Nhà trường đã có thay đổi, do đó cần xem xét để ban hành Quyết định thay thế Quyết định số 1579/QĐ/UB-XD ngày 15/11/1997 về việc giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường PTCS xã Tri Phương (Kéo Quân), để tạo thuận lợi, đồng bộ cho việc quản lý, sử dụng khu đất theo hiện trạng của Trường THCS xã Tri Phương và thu hồi, xử lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H962971, số vào sổ cấp GCN: T 00543 QSDĐ cấp ngày 15/11/1997 cho Trường Phổ thông cơ sở xã Tri Phương (*Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1997, hiện nay Trường THCS xã Tri Phương đang lưu giữ*).

- Hiện trạng: Trên khu đất Nhà trường đã được đầu tư xây dựng các lớp học, nhà hiệu bộ, các phòng bộ môn, công trình phụ trợ khác,... Khu đất Nhà trường sử dụng ổn định, không có tranh chấp, đã cơ bản xây dựng kè, tường bao và có hàng rào bằng lưới B40 bao xung quanh.

### **3. Về công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng**

Ngoài diện tích đất Nhà trường đã được giao năm 1997. Năm 2005, UBND huyện Trảng Định có Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 11/5/2005 về việc thu hồi đất để xây dựng Trường THCS xã Tri Phương. Ngày 18/10/2008, UBND huyện Trảng Định ban hành Quyết định số 1629/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Công trình: Trường THCS xã Tri Phương, huyện Trảng Định; các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất đã nhận tiền đầy đủ và bàn giao mặt bằng để xây dựng công trình.

### **4. Kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất**

Căn cứ quy định tại Điều 58 Luật Đất đai; Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 10 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ; Điều 3 và Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014; khoản 2 Điều 9 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Theo quy định trên, hồ sơ xin giao đất của Trường THCS xã Tri Phương không phải thẩm định điều kiện giao đất, chỉ thực hiện thẩm định nhu cầu sử

dụng đất. Qua xem xét hồ sơ và nội dung thẩm định tại biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất và kiểm tra sản phẩm trích đo địa chính cho Trường THCS xã Tri Phương, trong đó có một số nội dung cụ thể như sau:

#### **4.1. Sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**

Đối chiếu với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Định được phê duyệt tại Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn và Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 được phê duyệt tại Quyết định số 2577/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn, thì vị trí khu đất Trường THCS xã Tri Phương xin giao biểu thị trên bản đồ là đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

#### **4.2. Sự phù hợp quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến vị trí khu đất**

Theo Quy hoạch xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2010-2020 xã Tri Phương được phê duyệt tại Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 04/7/2012 của UBND huyện Trảng Định đã hết hiệu lực, hiện nay UBND huyện đang chỉ đạo các cơ quan chuyên môn rà soát lập Quy hoạch xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2030 xã Tri Phương. Do đó UBND huyện sẽ cập nhật khu đất Trường THCS xã Tri Phương vào quy hoạch nông thôn mới đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt

#### **4.3. Về nhu cầu sử dụng đất của nhà trường theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất**

Theo UBND xã báo cáo hiện nay trên địa bàn xã Tri Phương quy mô dân số có 5.876,0 người. Căn cứ Điều 6 Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09/02/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao. Định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở giáo dục đào tạo theo công trình thì khu đất Trường THCS xã Tri Phương đang quản lý, sử dụng có tổng diện tích 4.158,6 m<sup>2</sup>; trường có 26 cán bộ, giáo viên và 280 học sinh. Như vậy, đã đáp ứng theo định mức sử dụng đất đối với cơ sở giáo dục và đào tạo (*Trường Trung học cơ sở cấp xã có định mức sử dụng đất từ 5000-10.000 người, diện tích công trình 3.500 m<sup>2</sup> - < 7.500 m<sup>2</sup>*).

#### **4.4. Về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả**

Qua thẩm định hồ sơ, hiện trạng khu đất Trường THCS xã Tri Phương có nhu cầu sử dụng 4.158,6 m<sup>2</sup>. Tại thời điểm thẩm định trên khu đất đã được xây dựng phòng học, nhà hiệu bộ, sân chơi bê tông, đã xây dựng tường bao xung quanh khu đất,... nhà trường sử dụng đúng vào mục đích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo. Như vậy, về khả năng nhu cầu sử dụng đất của Nhà trường đảm bảo hiệu

quả thực hiện theo quy mô sử dụng đất hiện tại. Đảm bảo, góp phần ổn định nâng cao phục vụ cho việc dạy và học trên địa bàn.

#### **4.5. Tác động môi trường do sử dụng đất**

Khu đất Trường THCS xã Tri Phương quy mô sử dụng đất 4.158,6 m<sup>2</sup> đã được đầu tư xây dựng phòng học, nhà hiệu bộ, ... các công trình được xây dựng từ năm 2008, 2015, 2017 và sử dụng cho đến nay, trong khuôn viên nhà trường sân đã đổ bê tông khép kín, khu vệ sinh đã được xây dựng bể tự hoại, rác thải được thu gom đảm bảo theo quy định, nên không ảnh hưởng đến môi trường.

#### **4.6. Mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội**

Trường THCS xã Tri Phương được xây dựng theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt. Trong tổng diện tích khu đất 4.158,6 m<sup>2</sup> nhà trường đang quản lý, sử dụng có 119,7m<sup>2</sup> đất nằm trong chỉ giới hành lang an toàn giao thông QL3B.

#### **4.7. Hệ số, mật độ xây dựng**

Việc xây dựng các công trình trong khuôn viên Trường THCS xã Tri Phương đảm bảo hệ số, mật độ xây dựng theo thiết kế được duyệt (mật độ xây dựng không quá 40%).

#### **4.8. Mức độ ảnh hưởng đến vấn đề quốc phòng, an ninh**

Khu đất Trường THCS xã Tri Phương xây dựng không có các công trình quốc phòng, an ninh trên và xung quanh khu đất; hiện tại khu đất không nằm trong quy hoạch cho nhiệm vụ quốc phòng, an ninh. Với độ cao công trình và kiến trúc xây dựng theo hồ sơ thiết kế không ảnh hưởng đến quy hoạch nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

#### **4.9. Khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương**

UBND huyện Trảng Định đã xác định về nhu cầu sử dụng đất để xây dựng Trường THCS xã Tri Phương và đã ban hành các Quyết định thu hồi đất để xây dựng trường. Với quy mô sử dụng đất thực tế hiện nay của Nhà trường là 4.158,6m<sup>2</sup> đã đáp ứng đủ quỹ đất theo nhu cầu sử dụng đất cho Nhà trường.

Khu đất nhà trường theo hiện trạng là đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (không quy hoạch mới), do vậy không ảnh hưởng đến chỉ tiêu phân bổ đất giáo dục và đào tạo cho huyện Trảng Định theo Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050, kế hoạch sử dụng đất tỉnh Lạng Sơn 05 năm (2021-2025) cho cấp huyện.

### **5. Thẩm định về điều kiện giao đất**

- Khu đất Trường THCS xã Tri Phương xin giao để sử dụng vào mục đích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, việc sử dụng đất không có mục đích kinh doanh do đó không áp dụng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, được quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP

ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Trường THCS xã Tri Phương thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (Đất giáo dục và đào tạo).

### **III. NỘI DUNG TRÌNH GIAO ĐẤT**

Trên cơ sở hồ sơ, Đơn xin giao đất của Trường THCS xã Tri Phương để sử dụng vào mục đích đất xây dựng cơ sở giáo dục đào tạo; Biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất cho Trường THCS xã Tri Phương ngày 02/6/2022. Trường THCS xã Tri Phương đã hoàn thiện bổ sung hồ sơ theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh nội dung sau:

1. Giao cho Trường Trung học sơ sở xã Tri Phương, huyện Trảng Định đất tại thôn Kéo Quân, xã Tri Phương, huyện Trảng Định, tỉnh Lạng Sơn để sử dụng vào mục đích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, như sau:

- Tổng diện tích đất giao 4.158,6 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Diện tích 2.704,0 m<sup>2</sup> đất do Trường Trung học sơ sở xã Tri Phương quản lý, sử dụng đã được UBND tỉnh Lạng Sơn giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 1579 QĐ/UB-XD ngày 15/11/1997.

+ Diện tích 1.454,6m<sup>2</sup> đất do Trường Trung học sơ sở xã Tri Phương quản lý, sử dụng nhưng chưa được UBND tỉnh giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

2. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất giao được xác định theo Mảnh Trích đo địa chính số 15-2022, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06/6/2022, được UBND xã Tri Phương, huyện Trảng Định và Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận.

3. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

4. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

5. Những hạn chế về quyền sử dụng đất: Trường Trung học sơ sở xã Tri Phương, huyện Trảng Định có trách nhiệm quản lý, sử dụng theo hiện trạng, không được xây dựng công trình mới trên diện tích 119,7m<sup>2</sup> đất nằm trong chỉ giới hành lang an toàn giao thông QL3B.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Trung tâm PVHCC tỉnh;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở;
- Trung tâm TNMT;
- Lưu: VT, QLĐĐ (LĐT).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Chu Văn Thạch**

