

## VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 1457/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính  
lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền tiếp nhận của Ủy ban nhân dân  
quận, huyện, thành phố Thủ Đức

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015; 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 Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ  
về kiểm soát thủ tục hành chính; Nghị định số 92/2017/NĐ-CP ngày 07 tháng 8 năm  
2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định liên quan đến  
kiểm soát thủ tục hành chính; Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23 tháng 4 năm  
2018 của Chính phủ về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết  
thủ tục hành chính; Thông tư số 01/2018/TT-VPCP ngày 23 tháng 11 năm 2018 của  
Bộ trưởng, Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ hướng dẫn thi hành một số quy định  
của Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23 tháng 4 năm 2018 của Chính phủ về thực  
hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính;

Căn cứ Nghị định số 45/2020/NĐ-CP ngày 08 tháng 4 năm 2020 của Chính phủ  
về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử;

*Căn cứ Quyết định số 1802/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt phương án tái cấu trúc, đơn giản hóa thủ tục hành chính;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 522/TTr-STNMT-QLĐ ngày 14 tháng 3 năm 2025.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này 12 quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính đã được tái cấu trúc theo phương án tại Quyết định số 1802/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố thuộc thẩm quyền tiếp nhận Sở Tài nguyên và Môi trường.

Danh mục và nội dung chi tiết của 12 quy trình nội bộ được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố tại địa chỉ <https://vpub.hochiminhcity.gov.vn/portal/KenhTin/Quy-trinh-noi-boTTHC.aspx>.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính đã được tái cấu trúc là cơ sở để xây dựng quy trình điện tử, thực hiện việc tiếp nhận, giải quyết và trả kết quả thủ tục hành chính trên Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính Thành phố.

2. Cơ quan, đơn vị thực hiện thủ tục hành chính có trách nhiệm:

a) Tuân thủ theo quy trình nội bộ đã được tái cấu trúc khi tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính cho cá nhân, tổ chức; không tự đặt thêm thủ tục, giấy tờ ngoài quy định pháp luật.

b) Thường xuyên rà soát, cập nhật các quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính được phê duyệt mới, sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ, bãi bỏ khi có biến động theo quy định pháp luật.

## **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Khoa học và Công nghệ, Giám đốc Trung tâm

Chuyển đổi số Thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Võ Văn Hoan**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

**QUY TRÌNH NỘI BỘ GIẢI QUYẾT THỦ TỤC HÀNH CHÍNH  
LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI THUỘC THẨM QUYỀN TIẾP NHẬN  
CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN, HUYỆN, THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2025  
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố)*

**DANH MỤC QUY TRÌNH NỘI BỘ**

STT	Tên quy trình nội bộ
<b>I</b>	<b>Lĩnh vực đất đai</b>
1	Giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với trường hợp thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà người xin giao đất, thuê đất là cá nhân
2	Giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà người xin giao đất, thuê đất là cá nhân
3	Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà người xin chuyển mục đích sử dụng đất là cá nhân
4	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 quy định của pháp luật về đất đai mà người xin chuyển mục đích sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân
5	Chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân

6	Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân
7	Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bản giao đất trên thực địa mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân
8	Giao đất, cho thuê đất từ quỹ đất do tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất quy định tại Điều 180 Luật Đất đai, do công ty nông, lâm trường quản lý, sử dụng quy định tại Điều 181 Luật Đất đai mà người xin giao đất, cho thuê đất là cá nhân
9	Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển mà người xin giao đất, thuê đất là cá nhân
10	Gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất mà người xin gia hạn sử dụng đất là cá nhân, cộng đồng dân cư
11	Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư mà người sử dụng đất là cá nhân, cộng đồng dân cư
12	Sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà người sử dụng là cá nhân

QUY TRÌNH 01

**Giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với trường hợp thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà người xin giao đất, thuê đất là cá nhân**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)*

I. THÀNH PHẦN HỒ SƠ

TT	Tên hồ sơ	Số lượng	Ghi chú
1	Đơn xin giao đất đối với trường hợp xin giao đất (Mẫu số 02a tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai) Đơn xin thuê đất đối với trường hợp xin thuê đất (Mẫu số 02b tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)	01	Bản chính
2	Văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có)	01	Bản sao
3	Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (mà không sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định của	01	Bản sao

	pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư trong trường hợp có nhà đầu tư quan tâm) mà chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực		
4	Văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành do đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá	01	Bản sao
5	Văn bản theo quy định của pháp luật đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức hoặc sự thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất mà phải thu hồi đất	01	Bản sao

## II. NƠI TIẾP NHẬN, TRẢ KẾT QUẢ, THỜI GIAN THỰC HIỆN, LỆ PHÍ

Nơi tiếp nhận và trả kết quả	Thời gian xử lý	Lệ phí
Bộ phận một cửa - Ủy ban nhân dân cấp huyện Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính Thành phố Hồ Chí Minh	20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ <sup>1</sup>	Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản hướng dẫn

<sup>1</sup> Thời gian này không bao gồm thời gian giải quyết của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về xác định giá đất cụ thể theo quy định; 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; 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; Thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; Thời gian trích đo địa chính thửa đất.

**III. TRÌNH TỰ XỬ LÝ CÔNG VIỆC**

<b>Bước công việc</b>	<b>Nội dung công việc</b>	<b>Trách nhiệm</b>	<b>Thời gian</b>	<b>Hồ sơ/Biểu mẫu</b>	<b>Diễn giải</b>
<b>B1</b>	Chuẩn bị và nộp hồ sơ	Người sử dụng đất	Giờ hành chính	Theo mục I	Nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận một cửa
	Kiểm tra, xem xét điều kiện, thành phần hồ sơ	Bộ phận một cửa		BM01 BM02 BM03	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trường hợp hồ sơ đủ thành phần và điều kiện tiếp nhận: Lập Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả theo biểu mẫu BM01 trao cho người nộp hồ sơ.</li> <li>- Trường hợp hồ sơ chưa đủ các điều kiện tiếp nhận theo quy định: Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM02</li> <li>- Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: Lập Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM03</li> </ul>
<b>B2</b>	Tiếp nhận hồ sơ và chuyển Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	Bộ phận một cửa	1/2 ngày	BM01 Hồ sơ	Chuyên viên tiếp nhận và chuyển hồ sơ cho Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B3</b>	Kiểm tra, thẩm định hồ sơ	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Chuyên viên kiểm tra, xem xét hồ sơ: Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ cần



Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
		Môi trường			điều chỉnh, bổ sung: Tham mưu văn bản đề nghị điều chỉnh, bổ sung và thực hiện <b>B4</b> Trường hợp hồ sơ hợp lệ: Thực hiện <b>B5</b>
<b>B4</b>	Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ				
<b>B4.1</b>	Xem xét hồ sơ	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Trình Lãnh đạo Phòng xem xét
<b>B4.2</b>	Duyệt hồ sơ	Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Duyệt văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ hoặc trả hồ sơ
<b>B4.3</b>	Ban hành văn bản	Văn thư Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ hoặc trả hồ sơ
Sau khi tổ chức nộp bổ sung hồ sơ theo đề nghị, tiếp tục thực hiện <b>B5</b>					
Trường hợp hồ sơ hợp lệ					
<b>B5</b>	Giao Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	Văn bản đề nghị cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai	Chuyên viên xử lý Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển văn bản đề nghị cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai
<b>B6</b>	Chi nhánh	Chi nhánh	02	Thông tin cơ sở	Chi nhánh Văn

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
	Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai	Văn phòng Đăng ký đất đai	ngày	dữ liệu đất đai về khu đất thực hiện dự án	phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai, chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B7</b>	Tổ chức kiểm tra thực địa	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	05 ngày	1. Thư mời 2. Biên bản kiểm tra thực địa	- Chuyên viên thụ lý phối hợp các ngành liên quan và địa phương kiểm tra thực địa. - Trường hợp cần thiết, lập Phiếu đề nghị đo vẽ lại khu đất.
<b>B8</b>	Hoàn thiện tờ trình, hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	03 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ, lập tờ trình và dự thảo kết quả trình Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường.
<b>B9</b>	Ký duyệt	Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	02 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Lãnh đạo Phòng xem xét, ký phiếu trình, ký văn bản trình
<b>B10</b>	Trình Thường trực Ủy ban nhân dân cấp huyện	Phòng Tài nguyên và Môi trường	1/2 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện: - Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường - Dự thảo Quyết định giao đất, cho thuê đất

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
					- Hồ sơ liên quan
B11	Ký duyệt	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện	04 ngày	Quyết định giao đất theo Mẫu số 04a ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP Quyết định cho thuê đất theo Mẫu số 04b ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP	- Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét nội dung, chỉ đạo bổ sung (nếu có) - Ký duyệt Quyết định giao đất, cho thuê đất
B12	Ban hành văn bản	Văn thư UBND cấp huyện	1/2 ngày	Quyết định đã phê duyệt	Cho số, vào sổ đóng dấu, ban hành Quyết định và chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường
B13	Tiếp nhận kết quả từ Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp huyện	Phòng Tài nguyên và Môi trường	1/2 ngày	Kết quả	Tiếp nhận Quyết định Chuyển kết quả về Bộ phận Một cửa
B14	Trả kết quả	Bộ phận một cửa	Theo giấy hẹn	Kết quả	Trả kết quả cho Người sử dụng đất
<p>Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá đất; trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể: Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy báo nộp tiền (thời gian này tạm ngưng). Sau khi người sử dụng đất hoàn tất nghĩa vụ tài chính và nộp lại, thực hiện tiếp B15.</p> <p>Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, thực hiện tiếp B15.</p> <p>Từ B15 trở đi không tính thời gian thực hiện thủ tục hành chính, do kết quả của quy trình là Quyết định giao đất hoặc Quyết định cho thuê đất.</p>					

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
<b>B15</b>	In Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	Không tính thời gian thực hiện TTHC	Dự thảo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Duyệt nội dung và In Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
<b>B16</b>	Trình ký Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất) và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân cấp huyện	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định 4. Quyết định giao đất, cho thuê đất 5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6. Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất)	Trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất) và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
<b>B17</b>	Tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Người sử dụng đất	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. Biên bản bàn giao đất trên thực địa 2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chủ trì bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất
<b>B18</b>	Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Chi nhánh Văn	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định 4. Quyết định giao đất, cho thuê đất 5. Giấy chứng	Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và lưu trữ theo quy định

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
	đai, hồ sơ địa chính	phòng Đăng ký đất đai		nhận quyền sử dụng đất 6. Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất)	

#### IV. YÊU CẦU, ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

##### a) Phạm vi, điều kiện:

- Phạm vi: Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất quy định tại Điều 124 Luật Đất đai.

- Điều kiện 1: Áp dụng với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

+ Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

+ Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

- Điều kiện 2: Áp dụng với trường hợp phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất để thực hiện dự án thì Dự án phải thuộc danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất của Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối

tác công tư, Luật Dầu khí; Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

b) Yêu cầu quy định:

- Yêu cầu 1: Trách nhiệm đảm bảo hoàn thành việc tổ chức xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất cụ thể.

- Yêu cầu 2: Ủy ban nhân dân Thành phố có quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc thuộc trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất.

## V. BIỂU MẪU

STT	Mã hiệu	Tên Biểu mẫu
1	BM01	Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả
2	BM02	Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ
3	BM03	Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ
4	BM04	Mẫu số 02a. Đơn xin giao đất
5	BM05	Mẫu số 02b. Đơn xin thuê đất
6	BM06	Mẫu số 04a. Quyết định giao đất
7	BM07	Mẫu số 04b. Quyết định cho thuê đất

## VI. HỒ SƠ CẦN LƯU

STT	Mã hiệu	Tên Biểu mẫu
1	BM01	Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả
2	BM02	Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ
3	BM03	Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ
4	BM04	Mẫu số 02a. Đơn xin giao đất
5	BM05	Mẫu số 02b. Đơn xin thuê đất
6	BM06	Mẫu số 04a. Quyết định giao đất
7	BM07	Mẫu số 04b. Quyết định cho thuê đất
8	//	Hồ sơ

## **VII. CƠ SỞ PHÁP LÝ**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

- 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.

## **VIII. KẾT QUẢ THỰC HIỆN**

- Quyết định giao đất đối với trường hợp xin giao đất theo Mẫu số 04a ban hành kèm theo 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.

- Quyết định cho thuê đất đối với trường hợp xin thuê đất theo Mẫu số 04b ban hành kèm theo 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.

**BM04: Mẫu số 02a. Đơn xin giao đất**

(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)

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

....., ngày ... tháng ... năm ...

**ĐƠN XIN GIAO ĐẤT****Kính gửi:** Ủy ban nhân dân<sup>1</sup> .....

1. Người xin giao đất<sup>2</sup>: .....
2. Địa chỉ/trụ sở chính: .....
3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...): .....
4. Địa điểm thửa đất/khu đất (tại xã..., huyện..., tỉnh...): .....
5. Diện tích đất (m<sup>2</sup>): .....
6. Để sử dụng vào mục đích<sup>3</sup>: .....
7. Thời hạn sử dụng đất: .....
8. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn;  
Các cam kết khác (nếu có): .....
9. Tài liệu gửi kèm (nếu có)<sup>4</sup> .....

**Người làm đơn***(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)*

<sup>1</sup> Ghi rõ tên Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất.

<sup>2</sup> Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc sổ định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

<sup>3</sup> Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư/quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định dự án... thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy tờ đã cấp. Trường hợp xin giao đất xây dựng công trình ngầm thì ghi rõ diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.

<sup>4</sup> Thực hiện trong trường hợp hồ sơ giao đất do người xin giao đất lập phải có theo quy định.



**BM05: Mẫu số 02b. Đơn xin thuê đất**

(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)

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

....., ngày ... tháng ... năm ...

**ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT**

**Kính gửi:** Ủy ban nhân dân<sup>1</sup> .....

1. Người xin thuê đất<sup>2</sup>: .....
2. Địa chỉ/trụ sở chính: .....
3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...): .....
4. Địa điểm thửa đất/khu đất (tại xã..., huyện..., tỉnh...): .....
5. Diện tích đất (m<sup>2</sup>): .....
6. Đề sử dụng vào mục đích<sup>3</sup>: .....
7. Thời hạn sử dụng đất: .....
8. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn;  
Các cam kết khác (nếu có): .....
9. Tài liệu gửi kèm (nếu có)<sup>4</sup> .....

**Người làm đơn**

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

<sup>1</sup> Ghi rõ tên Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất.

<sup>2</sup> Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc sổ định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

<sup>3</sup> Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư/quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định dự án... thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy tờ đã cấp. Trường hợp xin giao đất xây dựng công trình ngầm thì ghi rõ diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.

<sup>4</sup> Thực hiện trong trường hợp hồ sơ thuê đất do người xin thuê đất lập phải có theo quy định.

**BM06: Mẫu số 04a. Quyết định giao đất**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)*

**ỦY BAN NHÂN DÂN ...****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:.....

....., ngày ... tháng ... năm ...

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giao đất .....****ỦY BAN NHÂN DÂN .....**

Căn cứ .....;

Căn cứ Luật Đất đai.....;

Căn cứ Nghị định .....

Căn cứ<sup>1</sup> .....

Xét đề nghị của ..... tại Tờ trình số ... .. ngày... tháng... năm ...,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Giao cho ... (ghi tên và địa chỉ của người được giao đất) ... m<sup>2</sup> đất tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương ...

Mục đích sử dụng đất .....

Thời hạn sử dụng đất là ..., kể từ ngày... tháng... năm<sup>2</sup>...

Vị trí, ranh giới thửa đất/khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do ... lập ngày ... tháng ... năm ...

Hình thức giao đất<sup>3</sup>:.....

<sup>1</sup> Ghi theo từng loại căn cứ cụ thể được quy định tại Điều 116 Luật Đất đai và Nghị định...

<sup>2</sup> Ghi: đến ngày... tháng... năm... đối với trường hợp giao đất có thời hạn. Ghi là ổn định lâu dài đối với trường hợp thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

<sup>3</sup> Ghi rõ: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất/giao đất có thu tiền sử dụng đất/chuyển từ

Phương thức giao đất theo kết quả<sup>4</sup>: .....

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp... (đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất trong bảng giá đất<sup>5</sup>).

Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất (nếu có): .....

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện .....

1. .... xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất phải nộp; đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể.

2. .... xác định tiền sử dụng đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, chậm nộp, ghi nợ tiền sử dụng đất, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất, phí, lệ phí... (nếu có).

3. .... thông báo cho người được giao đất nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật... (nếu có).

4. .... thu tiền sử dụng đất, phí, lệ phí... (nếu có).

5. .... chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất; thực hiện giảm tiền sử dụng đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, ghi nợ tiền sử dụng đất (nếu có).

6. .... xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.....

7. .... trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

8. .... chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai .....

9. ....

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân... và người được giao đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

---

thuê đất sang giao đất/chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất...

<sup>4</sup> Ghi rõ: theo kết quả giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 125 Luật Đất đai) hoặc giao đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 126 Luật Đất đai) hoặc giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai).

<sup>5</sup> Đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất tính theo giá đất cụ thể thì không ghi mục này (có thêm Quyết định phê duyệt giá đất trong trường hợp này theo quy định).

---

Văn phòng Ủy ban nhân dân... chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của ..../.

*Nơi nhận:*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

**BM07: Mẫu số 04b. Quyết định cho thuê đất**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)*

**ỦY BAN NHÂN DÂN ...**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:.....

....., ngày ... tháng ... năm ...

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc cho thuê đất .....**

**ỦY BAN NHÂN DÂN .....**

*Căn cứ .....* ;

*Căn cứ Luật Đất đai .....* ;

*Căn cứ Nghị định .....* ;

*Căn cứ<sup>1</sup> .....* ;

*Xét đề nghị của ..... tại Tờ trình số ..... ngày... tháng... năm ...,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Cho ... (ghi tên và địa chỉ của người được thuê đất) thuê...m<sup>2</sup> đất<sup>2</sup> tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương ...

Mục đích sử dụng đất .....

Thời hạn sử dụng đất là..., kể từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng... năm...

Vị trí, ranh giới thửa đất/khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ... do... lập ngày... tháng... năm .....

Hình thức cho thuê đất<sup>3</sup>: .....

Phương thức cho thuê đất theo kết quả<sup>4</sup>: .....

<sup>1</sup> Ghi theo từng loại căn cứ cụ thể được quy định tại Điều 116 Luật Đất đai và Nghị định...

<sup>2</sup> Trường hợp cho thuê đất có mặt nước thì ghi cụ thể phần diện tích đất có mặt nước và phần diện tích mặt nước (nếu có)

<sup>3</sup> Ghi rõ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hay cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê...

<sup>4</sup> Ghi rõ theo kết quả cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 125 Luật Đất đai) hoặc cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 126 Luật Đất đai) hoặc cho thuê

Giá đất tính tiền thuê đất phải nộp... (đối với trường hợp tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá đất theo quy định...<sup>5</sup>).

Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất (nếu có): .....

**Điều 2. Tổ chức thực hiện.....**

1. .... xác định giá đất để tính tiền thuê đất phải nộp; đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể;

2..... xác định tiền thuê đất phải nộp theo quy định; hướng dẫn thực hiện giảm tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất, ghi nợ tiền thuê đất, theo dõi trường hợp miễn tiền thuê đất, phí, lệ phí ... (nếu có).

3. .... thông báo cho người được thuê đất nộp tiền thuê đất... (nếu có).

4. .... thu tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có).

5. .... chịu trách nhiệm nộp tiền thuê đất; thực hiện giảm tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất, ghi nợ tiền thuê đất (nếu có).

6. .... xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.....

7. .... trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

8. .... chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.....

9 .....

**Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân... và người được thuê đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân... chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của ....

**Nơi nhận:**

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai).

<sup>5</sup> Đối với trường hợp phải nộp tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể thì không ghi mục này (có thêm quyết định phê duyệt giá đất trong trường hợp này).

**QUY TRÌNH 02**

**Giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà người xin giao đất, thuê đất là cá nhân**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)*

**I. THÀNH PHẦN HỒ SƠ**

TT	Tên hồ sơ	Số lượng	Ghi chú
1	Đơn xin giao đất đối với trường hợp xin giao đất (Mẫu số 02a tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai) Đơn xin thuê đất đối với trường hợp xin thuê đất (Mẫu số 02b tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)	01	Bản chính

**II. NƠI TIẾP NHẬN, TRẢ KẾT QUẢ, THỜI GIAN THỰC HIỆN, LỆ PHÍ**

Nơi tiếp nhận và trả kết quả	Thời gian xử lý	Lệ phí
Bộ phận một cửa - Ủy ban nhân dân cấp huyện Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính Thành phố Hồ Chí Minh	20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ <sup>1</sup>	Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản hướng dẫn

<sup>1</sup> Thời gian này không bao gồm thời gian giải quyết của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về xác định giá đất cụ thể theo quy định; 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; 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; Thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; Thời gian trích đo địa chính thửa đất.

**III. TRÌNH TỰ XỬ LÝ CÔNG VIỆC**

<b>Bước công việc</b>	<b>Nội dung công việc</b>	<b>Trách nhiệm</b>	<b>Thời gian</b>	<b>Hồ sơ/Biểu mẫu</b>	<b>Diễn giải</b>
<b>B1</b>	Chuẩn bị và nộp hồ sơ	Người sử dụng đất	Giờ hành chính	Theo mục I	Nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận một cửa
	Chuẩn bị và nộp hồ sơ	Bộ phận một cửa		BM01 BM02 BM03	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trường hợp hồ sơ đủ thành phần và điều kiện tiếp nhận: Lập Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả theo biểu mẫu BM01 trao cho người nộp hồ sơ.</li> <li>- Trường hợp hồ sơ chưa đủ các điều kiện tiếp nhận theo quy định: Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM02</li> <li>- Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: Lập Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM03</li> </ul>
<b>B2</b>	Tiếp nhận hồ sơ và chuyển Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	Bộ phận một cửa	1/2 ngày	BM01 Hồ sơ	Chuyên viên tiếp nhận và chuyển hồ sơ cho Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B3</b>	Kiểm tra, thẩm định hồ sơ	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Chuyên viên kiểm tra, xem xét hồ sơ: Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ cần



Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
		Môi trường			điều chỉnh, bổ sung: Tham mưu văn bản đề nghị điều chỉnh, bổ sung và thực hiện <b>B4</b> Trường hợp hồ sơ hợp lệ: Thực hiện <b>B5</b>
<b>B4</b>	Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ				
<b>B4.1</b>	Xem xét hồ sơ	CV Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Trình Lãnh đạo Phòng xem xét
<b>B4.2</b>	Duyệt hồ sơ	Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Duyệt văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ hoặc trả hồ sơ
<b>B4.3</b>	Ban hành văn bản	Văn thư Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ hoặc trả hồ sơ
Sau khi tổ chức nộp bổ sung hồ sơ theo đề nghị, tiếp tục thực hiện <b>B5</b>					
Trường hợp hồ sơ hợp lệ					
<b>B5</b>	Giao Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	Văn bản đề nghị cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai	Chuyên viên xử lý Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển văn bản đề nghị cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai
<b>B6</b>	Chi nhánh Văn phòng	Chi nhánh Văn	02 ngày	Thông tin cơ sở dữ liệu đất đai	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
	Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai	phòng Đăng ký đất đai		về khu đất thực hiện dự án	đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai, chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B7</b>	Tổ chức kiểm tra thực địa	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	05 ngày	1. Thư mời 2. Biên bản kiểm tra thực địa	- Chuyên viên thụ lý phối hợp các ngành liên quan và địa phương kiểm tra thực địa.  - Trường hợp cần thiết, lập Phiếu đề nghị đo vẽ lại khu đất.
<b>B8</b>	Hoàn thiện tờ trình, hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	03 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ, lập tờ trình và dự thảo kết quả trình Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường.
<b>B9</b>	Ký duyệt	Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	02 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Lãnh đạo Phòng xem xét, ký phiếu trình, ký văn bản trình
<b>B10</b>	Trình Thường trực Ủy ban nhân dân cấp huyện	Phòng Tài nguyên và Môi trường	1/2 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện: - Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường - Dự thảo Quyết định giao đất, cho thuê đất

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
					- Hồ sơ liên quan
<b>B11</b>	Ký duyệt	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện	04 ngày	Quyết định giao đất theo Mẫu số 04a ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP Quyết định cho thuê đất theo Mẫu số 04b ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP	- Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét nội dung, chỉ đạo bổ sung (nếu có) - Ký duyệt Quyết định giao đất, cho thuê đất
<b>B12</b>	Ban hành văn bản	Văn thư UBND cấp huyện	1/2 ngày	Quyết định đã phê duyệt	Cho số, vào sổ đóng dấu, ban hành Quyết định và chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B13</b>	Tiếp nhận kết quả từ Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp huyện	Phòng Tài nguyên và Môi trường	1/2 ngày	Kết quả	Tiếp nhận Quyết định Chuyển kết quả về Bộ phận Một cửa
<b>B14</b>	Trả kết quả	Bộ phận một cửa	Theo giấy hẹn	Kết quả	Trả kết quả cho Người sử dụng đất

Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá đất; trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể: Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy báo nộp tiền (thời gian này tạm ngưng). Sau khi người sử dụng đất hoàn tất nghĩa vụ tài chính và nộp lại, thực hiện tiếp B15.

Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, thực hiện tiếp B15.

Từ B15 trở đi không tính thời gian thực hiện thủ tục hành chính, do kết quả của quy trình là Quyết định giao đất hoặc Quyết định cho thuê đất.

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
<b>B15</b>	In Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	Không tính thời gian thực hiện TTHC	Dự thảo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Duyệt nội dung và In Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
<b>B16</b>	Trình ký Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất) và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân cấp huyện	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định 4. Quyết định giao đất, cho thuê đất 5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6. Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất)	Trình Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất) và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
<b>B17</b>	Tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Người sử dụng đất	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. Biên bản bàn giao đất trên thực địa 2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chủ trì bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất
<b>B18</b>	Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Chi nhánh Văn	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định 4. Quyết định giao đất, cho thuê đất 5. Giấy chứng	Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và lưu trữ theo quy định

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
	đai, hồ sơ địa chính	phòng Đăng ký đất đai		nhận quyền sử dụng đất 6. Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất)	

#### IV. YÊU CẦU, ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

##### a) Phạm vi, điều kiện:

- Phạm vi: không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư nhưng thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất quy định tại Điều 124 Luật Đất đai.

- Điều kiện 1: Áp dụng đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

+ Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

+ Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

- Điều kiện 2: Áp dụng với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất để thực hiện dự án thì dự án phải thuộc danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất của Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

##### b) Yêu cầu quy định:

- Yêu cầu 1: Trách nhiệm đảm bảo hoàn thành việc tổ chức xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất cụ thể.

- Yêu cầu 2: UBND cấp tỉnh có quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc thuộc trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất.

## V. BIỂU MẪU

STT	Mã hiệu	Tên Biểu mẫu
1	BM01	Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả
2	BM02	Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ
3	BM03	Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ
4	BM04	Mẫu số 02a. Đơn xin giao đất
5	BM05	Mẫu số 02b. Đơn xin thuê đất
6	BM06	Mẫu số 04a. Quyết định giao đất
7	BM07	Mẫu số 04b. Quyết định cho thuê đất

## VI. HỒ SƠ CẦN LƯU

STT	Mã hiệu	Tên Biểu mẫu
1	BM01	Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả
2	BM02	Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ
3	BM03	Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ
4	BM04	Mẫu số 02a. Đơn xin giao đất
5	BM05	Mẫu số 02b. Đơn xin thuê đất
6	BM06	Mẫu số 04a. Quyết định giao đất
7	BM07	Mẫu số 04b. Quyết định cho thuê đất
8	//	Hồ sơ

## VII. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

- 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.

### **VIII. KẾT QUẢ THỰC HIỆN**

- Quyết định giao đất đối với trường hợp xin giao đất theo Mẫu số 04a ban hành kèm theo 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.

- Quyết định cho thuê đất đối với trường hợp xin thuê đất theo Mẫu số 04b ban hành kèm theo 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.

**BM04: Mẫu số 02a. Đơn xin giao đất**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)*

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

....., ngày ... tháng ... năm ...

**ĐƠN XIN GIAO ĐẤT**

**Kính gửi:** Ủy ban nhân dân<sup>1</sup> .....

1. Người xin giao đất<sup>2</sup>: .....
2. Địa chỉ/trụ sở chính: .....
3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...): .....
4. Địa điểm thửa đất/khu đất (tại xã..., huyện..., tỉnh...): .....
5. Diện tích đất (m<sup>2</sup>): .....
6. Để sử dụng vào mục đích<sup>3</sup>: .....
7. Thời hạn sử dụng đất: .....
8. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn;  
Các cam kết khác (nếu có): .....
9. Tài liệu gửi kèm (nếu có)<sup>4</sup> .....

**Người làm đơn**

*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)*

<sup>1</sup> Ghi rõ tên Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất.

<sup>2</sup> Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc sổ định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

<sup>3</sup> Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư/quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định dự án... thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy tờ đã cấp. Trường hợp xin giao đất xây dựng công trình ngầm thì ghi rõ diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.

<sup>4</sup> Thực hiện trong trường hợp hồ sơ giao đất do người xin giao đất lập phải có theo quy định.



**BM05: Mẫu số 02b. Đơn xin thuê đất**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)*

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

....., ngày ... tháng ... năm ...

**ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT**

**Kính gửi:** Ủy ban nhân dân<sup>1</sup> .....

1. Người xin thuê đất<sup>2</sup>: .....
2. Địa chỉ/trụ sở chính: .....
3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...): .....
4. Địa điểm thửa đất/khu đất (tại xã..., huyện..., tỉnh...): .....
5. Diện tích đất (m<sup>2</sup>): .....
6. Để sử dụng vào mục đích<sup>3</sup>: .....
7. Thời hạn sử dụng đất: .....
8. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn;  
Các cam kết khác (nếu có): .....
9. Tài liệu gửi kèm (nếu có)<sup>4</sup> .....

**Người làm đơn**

*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)*

<sup>1</sup> Ghi rõ tên Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất.

<sup>2</sup> Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc sổ định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

<sup>3</sup> Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư/quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định dự án... thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy tờ đã cấp. Trường hợp xin giao đất xây dựng công trình ngầm thì ghi rõ diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.

<sup>4</sup> Thực hiện trong trường hợp hồ sơ thuê đất do người xin thuê đất lập phải có theo quy định.

**BM06: Mẫu số 04a. Quyết định giao đất**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)*

**ỦY BAN NHÂN DÂN ...****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:.....

....., ngày ... tháng ... năm ...

**QUYẾT ĐỊNH****Về việc giao đất .....****ỦY BAN NHÂN DÂN .....**

Căn cứ .....;

Căn cứ Luật Đất đai.....;

Căn cứ Nghị định .....

Căn cứ<sup>1</sup> .....

Xét đề nghị của ..... tại Tờ trình số ... .. ngày... tháng... năm ...,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Giao cho ... (ghi tên và địa chỉ của người được giao đất) ... m<sup>2</sup> đất tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương ...

Mục đích sử dụng đất .....

Thời hạn sử dụng đất là ..., kể từ ngày... tháng... năm<sup>2</sup>...

Vị trí, ranh giới thửa đất/khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do ... lập ngày ... tháng ... năm ...

Hình thức giao đất<sup>3</sup>:.....

<sup>1</sup> Ghi theo từng loại căn cứ cụ thể được quy định tại Điều 116 Luật Đất đai và Nghị định...

<sup>2</sup> Ghi: đến ngày... tháng... năm... đối với trường hợp giao đất có thời hạn. Ghi là ổn định lâu dài đối với trường hợp thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

<sup>3</sup> Ghi rõ: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất/giao đất có thu tiền sử dụng đất/chuyển từ

Phương thức giao đất theo kết quả<sup>4</sup>: .....

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp... (đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất trong bảng giá đất<sup>5</sup>).

Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất (nếu có): .....

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện .....

1. .... xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất phải nộp; đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể.

2. .... xác định tiền sử dụng đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, chậm nộp, ghi nợ tiền sử dụng đất, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất, phí, lệ phí... (nếu có).

3. .... thông báo cho người được giao đất nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật... (nếu có).

4. .... thu tiền sử dụng đất, phí, lệ phí... (nếu có).

5. .... chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất; thực hiện giảm tiền sử dụng đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, ghi nợ tiền sử dụng đất (nếu có).

6. .... xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.....

7. .... trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

8. .... chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai .....

9. ....

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân... và người được giao đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

---

thuê đất sang giao đất/chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất...

<sup>4</sup> Ghi rõ: theo kết quả giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 125 Luật Đất đai) hoặc giao đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 126 Luật Đất đai) hoặc giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai).

<sup>5</sup> Đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất tính theo giá đất cụ thể thì không ghi mục này (có thêm Quyết định phê duyệt giá đất trong trường hợp này theo quy định).

Văn phòng Ủy ban nhân dân... chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của ..../.

*Nơi nhận:*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

**BM07: Mẫu số 04b. Quyết định cho thuê đất**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)*

**ỦY BAN NHÂN DÂN ...****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:.....

....., ngày ... tháng ... năm ...

**QUYẾT ĐỊNH****Về việc cho thuê đất .....****ỦY BAN NHÂN DÂN .....**

Căn cứ ..... ;

Căn cứ Luật Đất đai ..... ;

Căn cứ Nghị định ..... ;

Căn cứ<sup>1</sup> ..... ;

Xét đề nghị của ..... tại Tờ trình số ..... ngày... tháng... năm ...,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Cho ... (ghi tên và địa chỉ của người được thuê đất) thuê...m<sup>2</sup> đất<sup>2</sup> tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương ...

Mục đích sử dụng đất .....

Thời hạn sử dụng đất là..., kể từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng... năm...

Vị trí, ranh giới thửa đất/khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ... do... lập ngày... tháng... năm .....

<sup>1</sup> Ghi theo từng loại căn cứ cụ thể được quy định tại Điều 116 Luật Đất đai và Nghị định...

<sup>2</sup> Trường hợp cho thuê đất có mặt nước thì ghi cụ thể phần diện tích đất có mặt nước và phần diện tích mặt nước (nếu có)

Hình thức cho thuê đất<sup>3</sup>: .....

Phương thức cho thuê đất theo kết quả<sup>4</sup>: .....

Giá đất tính tiền thuê đất phải nộp... (đối với trường hợp tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá đất theo quy định...<sup>5</sup>).

Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất (nếu có): .....

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện.....**

1. .... xác định giá đất để tính tiền thuê đất phải nộp; đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể;

2..... xác định tiền thuê đất phải nộp theo quy định; hướng dẫn thực hiện giảm tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất, ghi nợ tiền thuê đất, theo dõi trường hợp miễn tiền thuê đất, phí, lệ phí ... (nếu có).

3. .... thông báo cho người được thuê đất nộp tiền thuê đất... (nếu có).

4. .... thu tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có).

5. .... chịu trách nhiệm nộp tiền thuê đất; thực hiện giảm tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất, ghi nợ tiền thuê đất (nếu có).

6. .... xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.....

7. .... trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

8. .... chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.....

9 .....

## **Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân... và người được thuê đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

<sup>3</sup> Ghi rõ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hay cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê...

<sup>4</sup> Ghi rõ theo kết quả cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 125 Luật Đất đai) hoặc cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 126 Luật Đất đai) hoặc 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 (tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai).

<sup>5</sup> Đối với trường hợp phải nộp tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể thì không ghi mục này (có thêm quyết định phê duyệt giá đất trong trường hợp này).

Văn phòng Ủy ban nhân dân... chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của ..../.

*Nơi nhận:*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

**QUY TRÌNH 03**

**Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà người xin chuyển mục đích sử dụng đất là cá nhân**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)*

**I. THÀNH PHẦN HỒ SƠ**

TT	Tên hồ sơ	Số lượng	Ghi chú
1	Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (Mẫu số 02c tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)	01	Bản chính
2	Văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có)	01	Bản sao
3	Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ	01	Bản chính hoặc Bản sao



**II. NƠI TIẾP NHẬN, TRẢ KẾT QUẢ, THỜI GIAN THỰC HIỆN, LỆ PHÍ**

<b>Nơi tiếp nhận và trả kết quả</b>	<b>Thời gian xử lý</b>	<b>Lệ phí</b>
Bộ phận một cửa - Ủy ban nhân dân cấp huyện Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính Thành phố Hồ Chí Minh	20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ <sup>1</sup>	Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản hướng dẫn

**III. TRÌNH TỰ XỬ LÝ CÔNG VIỆC**

<b>Bước công việc</b>	<b>Nội dung công việc</b>	<b>Trách nhiệm</b>	<b>Thời gian</b>	<b>Hồ sơ/Biểu mẫu</b>	<b>Diễn giải</b>
<b>B1</b>	Chuẩn bị và nộp hồ sơ	Người sử dụng đất	Giờ hành chính	Theo mục I	Nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận một cửa
	Kiểm tra, xem xét điều kiện, thành phần hồ sơ	Bộ phận một cửa		BM01 BM02 BM03	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trường hợp hồ sơ đủ thành phần và điều kiện tiếp nhận: Lập Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả theo biểu mẫu BM01 trao cho người nộp hồ sơ.</li> <li>- Trường hợp hồ sơ chưa đủ các điều kiện tiếp nhận theo quy định: Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM02</li> <li>- Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: Lập Phiếu từ chối tiếp</li> </ul>

<sup>1</sup> Thời gian này không bao gồm thời gian giải quyết của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về xác định giá đất cụ thể theo quy định; 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; 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; Thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; Thời gian trích đo địa chính thửa đất.

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
					nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM03
<b>B2</b>	Tiếp nhận hồ sơ và chuyển Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	Bộ phận một cửa	1/2 ngày	BM01 Hồ sơ	Chuyên viên tiếp nhận và chuyển hồ sơ cho Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B3</b>	Kiểm tra, thẩm định hồ sơ	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Chuyên viên kiểm tra, xem xét hồ sơ: Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ cần điều chỉnh, bổ sung: Tham mưu văn bản đề nghị điều chỉnh, bổ sung và thực hiện <b>B4</b> Trường hợp hồ sơ hợp lệ: Thực hiện <b>B5</b>
<b>B4</b>	Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ				
<b>B4.1</b>	Xem xét hồ sơ	CV Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Trình Lãnh đạo Phòng xem xét
<b>B4.2</b>	Duyệt hồ sơ	Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Duyệt văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ hoặc trả hồ sơ
<b>B4.3</b>	Ban hành văn bản	Văn thư Phòng Tài nguyên và	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ hoặc trả hồ sơ

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
		Môi trường			
Sau khi tổ chức nộp bổ sung hồ sơ theo đề nghị, tiếp tục thực hiện <b>B5</b>					
Trường hợp hồ sơ hợp lệ					
<b>B5</b>	Giao Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	Văn bản đề nghị cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai	Chuyên viên xử lý Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển văn bản đề nghị cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai
<b>B6</b>	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai	02 ngày	Thông tin cơ sở dữ liệu đất đai về khu đất thực hiện dự án	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai, chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B7</b>	Tổ chức kiểm tra thực địa	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	05 ngày	1. Thư mời 2. Biên bản kiểm tra thực địa	- Chuyên viên thụ lý phối hợp các ngành liên quan và địa phương kiểm tra thực địa.  - Trường hợp cần thiết, lập Phiếu đề nghị đo vẽ lại khu đất.
<b>B8</b>	Hoàn thiện tờ trình, hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	03 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ, lập tờ trình và dự thảo kết quả trình Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
<b>B9</b>	Ký duyệt	Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	02 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Lãnh đạo Phòng xem xét, ký phiếu trình, ký văn bản trình
<b>B10</b>	Trình Thường trực Ủy ban nhân dân cấp huyện	Phòng Tài nguyên và Môi trường	1/2 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện: - Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường. - Dự thảo Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. - Hồ sơ liên quan.
<b>B11</b>	Ký duyệt	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện	04 ngày	Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04c ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP	- Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét nội dung, chỉ đạo bổ sung (nếu có) - Ký duyệt Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
<b>B12</b>	Ban hành văn bản	Văn thư UBND cấp huyện	1/2 ngày	Quyết định đã phê duyệt	Cho số, vào sổ đóng dấu, ban hành Quyết định và chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B13</b>	Tiếp nhận kết quả từ Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp huyện	Phòng Tài nguyên và Môi trường	1/2 ngày	Kết quả	Tiếp nhận Quyết định Chuyển kết quả về Bộ phận Một cửa

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
<b>B14</b>	Trả kết quả	Bộ phận một cửa	Theo giấy hẹn	Kết quả	Trả kết quả cho Người sử dụng đất
<p>Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá đất; trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể: Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy báo nộp tiền (thời gian này tạm ngưng). Sau khi người sử dụng đất hoàn tất nghĩa vụ tài chính và nộp lại, thực hiện tiếp B15.</p> <p>Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, thực hiện tiếp B15.</p> <p>Từ B15 trở đi không tính thời gian thực hiện thủ tục hành chính, do kết quả của quy trình là Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.</p>					
<b>B15</b>	In Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	Không tính thời gian thực hiện TTHC	Dự thảo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Duyệt nội dung và In Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
<b>B16</b>	Trình ký Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất) và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân cấp huyện	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định 4. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6. Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất)	Trình Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất) và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
<b>B17</b>	Tổ chức bàn giao đất trên	Chuyên viên	Không tính	1. Biên bản bàn giao đất trên thực	Chủ trì bàn giao đất trên thực địa và trao

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
	thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất	Phòng Tài nguyên và Môi trường Người sử dụng đất	thời gian thực hiện TTHC	địa 2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất
<b>B18</b>	Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định 4. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6. Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất)	Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và lưu trữ theo quy định

#### IV. YÊU CẦU, ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

##### a) Phạm vi, điều kiện:

- Phạm vi: Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai và thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai.

- Điều kiện 1: Áp dụng với trường hợp được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

+ Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

+ Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu

tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

- Điều kiện 2: Áp dụng với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất để thực hiện dự án thì dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất của Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Dầu khí; Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

- Điều kiện 3: Áp dụng với trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

+ Các điều kiện 1 nêu trên;

+ Người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác;

+ Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;

+ Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) Yêu cầu quy định:

- Yêu cầu 1: Trách nhiệm đảm bảo hoàn thành việc tổ chức xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể.

- Yêu cầu 2: Ủy ban nhân dân Thành phố có quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc thuộc trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

**V. BIỂU MẪU**

STT	Mã hiệu	Tên Biểu mẫu
1	BM01	Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả
2	BM02	Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ
3	BM03	Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ
4	BM04	Mẫu số 02c. Đơn xin cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
5	BM05	Mẫu số 04c. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

**VI. HỒ SƠ CẦN LƯU**

STT	Mã hiệu	Tên Biểu mẫu
1	BM01	Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả
2	BM02	Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ
3	BM03	Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ
4	BM04	Mẫu số 02c. Đơn xin cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
5	BM05	Mẫu số 04c. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
6	//	Hồ sơ

**VII. CƠ SỞ PHÁP LÝ**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- 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.

**VIII. KẾT QUẢ THỰC HIỆN**

Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04c ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.



**BM04: Mẫu số 02c. Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất**  
*(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày ... tháng ... năm ...

**ĐƠN XIN CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

*Kính gửi:* Ủy ban nhân dân<sup>1</sup> .....

1. Người xin giao đất<sup>2</sup>: .....
2. Địa chỉ/trụ sở chính: .....
3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...): .....
4. Địa điểm thửa đất/khu đất (tại xã..., huyện..., tỉnh...): .....
5. Diện tích đất (m<sup>2</sup>): .....
6. Mục đích sử dụng đất hiện tại<sup>3</sup>: .....
7. Mục đích sử dụng đất xin chuyển<sup>4</sup>: .....
8. Thời hạn sử dụng: .....
9. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn;  
 Các cam kết khác (nếu có): .....
10. Tài liệu gửi kèm (nếu có)<sup>5</sup>: .....

**Người làm đơn**

*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)*

<sup>1</sup> Ghi rõ tên Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất.

<sup>2</sup> Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

<sup>3</sup> Ghi theo loại đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp, trường hợp không có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì ghi theo giấy tờ khác có liên quan có thể hiện mục đích sử dụng đất đó.

<sup>4</sup> Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư/quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định dự án... thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy tờ đã cấp. Trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng công trình ngầm thì ghi rõ diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.

<sup>5</sup> Thực hiện trong trường hợp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất do người xin chuyển mục đích sử dụng đất lập phải có theo quy định.

**BM05: Mẫu số 04c. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất***(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của**Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)***ỦY BAN NHÂN DÂN ...****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:.....

....., ngày ... tháng ... năm.....

**QUYẾT ĐỊNH****Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất****ỦY BAN NHÂN DÂN .....**

Căn cứ ..... ;

Căn cứ Luật Đất đai ..... ;

Căn cứ Nghị định ..... ;

Căn cứ<sup>1</sup> ..... ;

Xét đề nghị của ..... tại Tờ trình số ... .. ngày... tháng... năm ...,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Cho ... (ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất) được chuyển mục đích sử dụng ...m<sup>2</sup> đất<sup>2</sup> ... tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương... sang mục đích... và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là<sup>3</sup>...

Vị trí, ranh giới thửa đất/khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..., tỷ lệ... do... lập ngày... tháng... năm .....

<sup>1</sup> Ghi theo từng loại căn cứ cụ thể được quy định tại Điều 116 Luật Đất đai và Nghị định...

<sup>2</sup> Ghi theo loại đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp, trường hợp không có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì ghi theo giấy tờ khác có liên quan có thể hiện mục đích sử dụng đất đó

<sup>3</sup> Ghi rõ hình thức sử dụng cụ thể: giao đất không thu tiền sử dụng đất (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 118 Luật Đất đai) hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 119 Luật Đất đai) thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai) hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai)

Thời hạn sử dụng đất là... , kể từ ngày... tháng ... năm<sup>4</sup>...

Giá đất tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp:... (đối với trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá đất

Hạn chế trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất .....

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.....

1. .... xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể.

2..... xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có).

3. .... thông báo cho người được giao đất/thuê đất nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có).

4. .... thu tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí..... (nếu có).

5. .... chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất; thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có).

6. .... xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa .....

7. .... trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

8. .... chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.....

9 .....

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày... tháng... năm...

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân... và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

<sup>4</sup> Ghi: đến ngày ... tháng ... năm ... đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn sau khi chuyển mục đích sử dụng đất Ghi là ổn định lâu dài đối với trường hợp thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài

**QUY TRÌNH 04**

**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 quy định của  
pháp luật về đất đai mà người xin chuyển mục đích sử dụng đất  
là hộ gia đình, cá nhân**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2025  
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)*

**I. THÀNH PHẦN HỒ SƠ**

TT	Tên hồ sơ	Số lượng	Ghi chú
1	Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (Mẫu số 02c tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)	01	Bản chính

**II. NƠI TIẾP NHẬN, TRẢ KẾT QUẢ, THỜI GIAN THỰC HIỆN, LỆ PHÍ**

Nơi tiếp nhận và trả kết quả	Thời gian xử lý	Lệ phí
Bộ phận một cửa - Ủy ban nhân dân cấp huyện Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính Thành phố Hồ Chí Minh	20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ <sup>1</sup>	Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản hướng dẫn

<sup>1</sup> Thời gian này không bao gồm thời gian giải quyết của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về xác định giá đất cụ thể theo quy định; 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; 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; Thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; Thời gian trích đo địa chính thửa đất.

**III. TRÌNH TỰ XỬ LÝ CÔNG VIỆC**

<b>Bước công việc</b>	<b>Nội dung công việc</b>	<b>Trách nhiệm</b>	<b>Thời gian</b>	<b>Hồ sơ/Biểu mẫu</b>	<b>Diễn giải</b>
<b>B1</b>	Chuẩn bị và nộp hồ sơ	Người sử dụng đất	Giờ hành chính	Theo mục I	Nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận một cửa
	Kiểm tra, xem xét điều kiện, thành phần hồ sơ	Bộ phận một cửa		BM01 BM02 BM03	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trường hợp hồ sơ đủ thành phần và điều kiện tiếp nhận: Lập Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả theo biểu mẫu BM01 trao cho người nộp hồ sơ.</li> <li>- Trường hợp hồ sơ chưa đủ các điều kiện tiếp nhận theo quy định: Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM02</li> <li>- Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: Lập Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM03</li> </ul>
<b>B2</b>	Tiếp nhận hồ sơ và chuyển CV Phòng Tài nguyên và Môi trường	Bộ phận một cửa	1/2 ngày	BM01 Hồ sơ	Chuyên viên tiếp nhận và chuyển hồ sơ cho Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B3</b>	Kiểm tra, thẩm định hồ sơ	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Chuyên viên kiểm tra, xem xét hồ sơ:  Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ cần điều chỉnh, bổ sung: Tham mưu văn bản đề nghị điều chỉnh, bổ sung và thực hiện <b>B4</b>

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
					Trường hợp hồ sơ hợp lệ: Thực hiện <b>B5</b>
<b>B4</b>	Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ				
<b>B4.1</b>	Xem xét hồ sơ	CV Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Trình Lãnh đạo Phòng xem xét
<b>B4.2</b>	Duyệt hồ sơ	Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Duyệt văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ hoặc trả hồ sơ
<b>B4.3</b>	Ban hành văn bản	Văn thư Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ hoặc trả hồ sơ
Sau khi tổ chức nộp bổ sung hồ sơ theo đề nghị, tiếp tục thực hiện <b>B5</b>					
Trường hợp hồ sơ hợp lệ					
<b>B5</b>	Giao Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	Văn bản đề nghị cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai	Chuyên viên xử lý Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển văn bản đề nghị cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai
<b>B6</b>	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai	02 ngày	Thông tin cơ sở dữ liệu đất đai về khu đất thực hiện dự án	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai, chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B7</b>	Tổ chức kiểm tra	Chuyên viên	05 ngày	1. Thư mời 2. Biên bản	- Chuyên viên thụ lý phối hợp các ngành

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
	thực địa	Phòng Tài nguyên và Môi trường		kiểm tra thực địa	liên quan và địa phương kiểm tra thực địa. - Trường hợp cần thiết, lập Phiếu đề nghị đo vẽ lại khu đất.
<b>B8</b>	Hoàn thiện tờ trình, hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	03 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ, lập tờ trình và dự thảo kết quả trình Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường.
<b>B9</b>	Ký duyệt	Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	02 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Lãnh đạo Phòng xem xét, ký phiếu trình, ký văn bản trình
<b>B10</b>	Trình Thường trực Ủy ban nhân dân cấp huyện	Phòng Tài nguyên và Môi trường	1/2 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện: - Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường. - Dự thảo Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. - Hồ sơ liên quan.
<b>B11</b>	Ký duyệt	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện	04 ngày	Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04c ban	- Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét nội dung, chỉ đạo bổ sung (nếu có) - Ký duyệt Quyết

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
				hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP	định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
<b>B12</b>	Ban hành văn bản	Văn thư UBND cấp huyện	1/2 ngày	Quyết định đã phê duyệt	Cho số, vào sổ đóng dấu, ban hành Quyết định và chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B13</b>	Tiếp nhận kết quả từ Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp huyện	Phòng Tài nguyên và Môi trường	1/2 ngày	Kết quả	Tiếp nhận Quyết định Chuyển kết quả về Bộ phận Một cửa
<b>B14</b>	Trả kết quả	Bộ phận một cửa	Theo giấy hẹn	Kết quả	Trả kết quả cho Người sử dụng đất
<p>Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá đất; trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể: Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy báo nộp tiền (thời gian này tạm ngưng). Sau khi người sử dụng đất hoàn tất nghĩa vụ tài chính và nộp lại, thực hiện tiếp B15.</p> <p>Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, thực hiện tiếp B15.</p> <p>Từ B15 trở đi không tính thời gian thực hiện thủ tục hành chính, do kết quả của quy trình là Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.</p>					
<b>B15</b>	In Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	Không tính thời gian thực hiện TTHC	Dự thảo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Duyệt nội dung và In Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
<b>B16</b>	Trình ký Hợp đồng thuê đất (đối	Chuyên viên, Lãnh đạo	Không tính thời	1. BM01 2. Hồ sơ	Trình Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Hợp đồng thuê đất (đối



Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
	với trường hợp cho thuê đất) và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân cấp huyện	gian thực hiện TTHC	3. Tờ trình, dự thảo Quyết định 4. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6. Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất)	với trường hợp cho thuê đất) và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
<b>B17</b>	Tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Người sử dụng đất	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. Biên bản bàn giao đất trên thực địa 2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chủ trì bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất
<b>B18</b>	Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định 4. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6. Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp	Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và lưu trữ theo quy định

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
				cho thuê đất)	

#### IV. YÊU CẦU, ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

##### a) Phạm vi, điều kiện:

- Phạm vi: không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư nhưng thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai.

- Điều kiện 1: Áp dụng với trường hợp được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

+ Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

+ Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

- Điều kiện 2: Áp dụng với trường hợp phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất để thực hiện dự án thì phải thuộc danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất của Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

##### b) Yêu cầu quy định:

- Yêu cầu 1: Trách nhiệm đảm bảo hoàn thành việc tổ chức xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể.

- Yêu cầu 2: Ủy ban nhân dân Thành phố có quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc thuộc trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

**V. BIỂU MẪU**

STT	Mã hiệu	Tên Biểu mẫu
1	BM01	Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả
2	BM02	Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ
3	BM03	Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ
4	BM04	Mẫu số 02c. Đơn xin cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
5	BM05	Mẫu số 04c. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

**VI. HỒ SƠ CẦN LƯU**

STT	Mã hiệu	Tên Biểu mẫu
1	BM01	Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả
2	BM02	Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ
3	BM03	Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ
4	BM04	Mẫu số 02c. Đơn xin cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
5	BM05	Mẫu số 04c. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
6	//	Hồ sơ

**VII. CƠ SỞ PHÁP LÝ**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- 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.

**VIII. KẾT QUẢ THỰC HIỆN**

Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04c ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

**BM04: Mẫu số 02c. Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất**  
(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày ... tháng ... năm ...

**ĐƠN XIN CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

**Kính gửi:** Ủy ban nhân dân<sup>1</sup> .....

1. Người xin giao đất<sup>2</sup>: .....
2. Địa chỉ/trụ sở chính: .....
3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...): .....
4. Địa điểm thửa đất/khu đất (tại xã..., huyện..., tỉnh...): .....
5. Diện tích đất (m<sup>2</sup>): .....
6. Mục đích sử dụng đất hiện tại<sup>3</sup>: .....
7. Mục đích sử dụng đất xin chuyển<sup>4</sup>: .....
8. Thời hạn sử dụng: .....
9. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn;  
Các cam kết khác (nếu có): .....
10. Tài liệu gửi kèm (nếu có)<sup>5</sup>: .....

**Người làm đơn**

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

<sup>1</sup> Ghi rõ tên Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất.

<sup>2</sup> Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc sổ định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

<sup>3</sup> Ghi theo loại đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp, trường hợp không có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì ghi theo giấy tờ khác có liên quan có thể hiện mục đích sử dụng đất đó.

<sup>4</sup> Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư/quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định dự án... thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy tờ đã cấp. Trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng công trình ngầm thì ghi rõ diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.

<sup>5</sup> Thực hiện trong trường hợp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất do người xin chuyển mục đích sử dụng đất lập phải có theo quy định.

**BM05: Mẫu số 04c. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất***(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của**Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)***ỦY BAN NHÂN DÂN ...****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:.....

....., ngày ... tháng ... năm.....

**QUYẾT ĐỊNH****Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất****ỦY BAN NHÂN DÂN .....**

Căn cứ ..... ;

Căn cứ Luật Đất đai ..... ;

Căn cứ Nghị định ..... ;

Căn cứ<sup>1</sup> ..... ;

Xét đề nghị của ..... tại Tờ trình số ... .. ngày... tháng... năm ...,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Cho ... (ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất) được chuyển mục đích sử dụng ...m<sup>2</sup> đất<sup>2</sup> ... tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương... sang mục đích... và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là<sup>3</sup>...

Vị trí, ranh giới thửa đất/khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..., tỷ lệ... do... lập ngày... tháng... năm .....

<sup>1</sup> Ghi theo từng loại căn cứ cụ thể được quy định tại Điều 116 Luật Đất đai và Nghị định...

<sup>2</sup> Ghi theo loại đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp, trường hợp không có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì ghi theo giấy tờ khác có liên quan có thể hiện mục đích sử dụng đất đó

<sup>3</sup> Ghi rõ hình thức sử dụng cụ thể: giao đất không thu tiền sử dụng đất (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 118 Luật Đất đai) hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại Điều 119 Luật Đất đai) thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai) hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (nếu tương ứng với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai)

Thời hạn sử dụng đất là... , kể từ ngày... tháng ... năm<sup>4</sup>...

Giá đất tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp:... (đối với trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá đất

Hạn chế trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất .....

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.....

1. .... xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể.

2..... xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... (nếu có).

3. .... thông báo cho người được giao đất/thuê đất nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có).

4. .... thu tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí..... (nếu có).

5. .... chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất; thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có).

6. .... xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa .....

7. .... trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

8. .... chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.....

9 .....

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày... tháng... năm...

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân... và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

<sup>4</sup> Ghi: đến ngày ... tháng ... năm ... đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn sau khi chuyển mục đích sử dụng đất Ghi là ổn định lâu dài đối với trường hợp thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài

**QUY TRÌNH 05**  
**Chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất mà người sử dụng đất**  
**là hộ gia đình, cá nhân**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2025*  
*của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)*

**I. THÀNH PHẦN HỒ SƠ**

TT	Tên hồ sơ	Số lượng	Ghi chú
1	Đơn đề nghị chuyển hình thức giao đất/cho thuê đất (Mẫu số 02đ tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)	01	Bản chính
<b>Một trong các giấy tờ sau đây:</b>			
2	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	01	Bản chính hoặc bản sao
3	Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai	01	Bản chính hoặc bản sao
4	Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ	01	Bản chính hoặc bản sao

**II. NƠI TIẾP NHẬN, TRẢ KẾT QUẢ, THỜI GIAN THỰC HIỆN, LỆ PHÍ**

Nơi tiếp nhận và trả kết quả	Thời gian xử lý	Lệ phí
Bộ phận một cửa - Ủy ban nhân dân cấp huyện Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành	20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ <sup>1</sup>	Theo quy định của Luật phí và

<sup>1</sup> Thời gian này không bao gồm thời gian giải quyết của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về xác định giá đất cụ thể theo quy định; 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; 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

Nơi tiếp nhận và trả kết quả	Thời gian xử lý	Lệ phí
chính Thành phố Hồ Chí Minh		lệ phí và các văn bản hướng dẫn

### III. TRÌNH TỰ XỬ LÝ CÔNG VIỆC

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
<b>B1</b>	Chuẩn bị và nộp hồ sơ	Người sử dụng đất	Giờ hành chính	Theo mục I	Nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận một cửa
	Kiểm tra, xem xét điều kiện, thành phần hồ sơ			BM01 BM02 BM03	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trường hợp hồ sơ đủ thành phần và điều kiện tiếp nhận: Lập Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả theo biểu mẫu BM01 trao cho người nộp hồ sơ.</li> <li>- Trường hợp hồ sơ chưa đủ các điều kiện tiếp nhận theo quy định: Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo biểu mẫu BM02</li> <li>- Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: Lập Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo biểu mẫu BM03</li> </ul>

phí theo quy định; Thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; Thời gian trích đo địa chính thửa đất.



Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
<b>B2</b>	Tiếp nhận hồ sơ và chuyển Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	Bộ phận một cửa	1/2 ngày	BM01 Hồ sơ	Chuyên viên tiếp nhận và chuyển hồ sơ cho Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B3</b>	Kiểm tra, thẩm định hồ sơ	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Chuyên viên kiểm tra, xem xét hồ sơ: Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ cần điều chỉnh, bổ sung: Tham mưu văn bản đề nghị điều chỉnh, bổ sung và thực hiện <b>B4</b> Trường hợp hồ sơ hợp lệ: Thực hiện <b>B5</b>
<b>B4</b>	Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ				
<b>B4.1</b>	Xem xét hồ sơ	CV Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Trình Lãnh đạo Phòng xem xét
<b>B4.2</b>	Duyệt hồ sơ	Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Duyệt văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ hoặc trả hồ sơ
<b>B4.3</b>	Ban hành văn bản	Văn thư Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	BM01 Hồ sơ	Văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ hoặc trả hồ sơ
Sau khi tổ chức nộp bổ sung hồ sơ theo đề nghị, tiếp tục thực hiện <b>B5</b>					
Trường hợp hồ sơ hợp lệ					

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
<b>B5</b>	Giao Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	01 ngày	Văn bản đề nghị cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai	Chuyên viên xử lý Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển văn bản đề nghị cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai
<b>B6</b>	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai	02 ngày	Thông tin cơ sở dữ liệu đất đai về khu đất thực hiện dự án	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai, chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B7</b>	Tổ chức kiểm tra thực địa	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	05 ngày	1. Thư mời 2. Biên bản kiểm tra thực địa	- Chuyên viên thụ lý phối hợp các ngành liên quan và địa phương kiểm tra thực địa. - Trường hợp cần thiết, lập Phiếu đề nghị đo vẽ lại khu đất.
<b>B8</b>	Hoàn thiện tờ trình, hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định chuyển hình thức sử dụng đất	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường	03 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ, lập tờ trình và dự thảo kết quả trình Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường.
<b>B9</b>	Ký duyệt	Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	02 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Lãnh đạo Phòng xem xét, ký phiếu trình, ký văn bản trình

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
<b>B10</b>	Trình Thường trực Ủy ban nhân dân cấp huyện	Phòng Tài nguyên và Môi trường	1/2 ngày	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định	Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện: - Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường. - Dự thảo Quyết định chuyển hình thức sử dụng đất. - Hồ sơ liên quan.
<b>B11</b>	Ký duyệt	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện	04 ngày	Quyết định chuyển hình thức sử dụng đất theo Mẫu số 04đ ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP	- Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét nội dung, chỉ đạo bổ sung (nếu có) - Ký duyệt Quyết định chuyển hình thức sử dụng đất
<b>B12</b>	Ban hành văn bản	Văn thư UBND cấp huyện	1/2 ngày	Quyết định đã phê duyệt	Cho số, vào sổ đóng dấu, ban hành Quyết định và chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường
<b>B13</b>	Tiếp nhận kết quả từ Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp huyện	Phòng Tài nguyên và Môi trường	1/2 ngày	Kết quả	Tiếp nhận Quyết định Chuyển kết quả về Bộ phận Một cửa
<b>B14</b>	Trả kết quả	Bộ phận một cửa	Theo giấy hẹn	Kết quả	Trả kết quả cho Người sử dụng đất

Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá đất; trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể: Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy báo nộp tiền (thời gian này tạm ngưng). Sau khi người sử dụng đất

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
hoàn tất nghĩa vụ tài chính và nộp lại, thực hiện tiếp B15. Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, thực hiện tiếp B15. Từ B15 trở đi không tính thời gian thực hiện thủ tục hành chính, do kết quả của quy trình là Quyết định chuyển hình thức sử dụng đất.					
<b>B15</b>	In Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường	Không tính thời gian thực hiện TTHC	Dự thảo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Duyệt nội dung và In Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
<b>B16</b>	Trình ký Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất) và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chuyên viên, Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân cấp huyện	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định 4. Quyết định chuyển hình thức sử dụng đất 5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6. Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất)	Trình Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất) và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
<b>B17</b>	Tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Người sử dụng đất	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. Biên bản bàn giao đất trên thực địa 2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Chủ trì bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
<b>B18</b>	Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính	Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai	Không tính thời gian thực hiện TTHC	1. BM01 2. Hồ sơ 3. Tờ trình, dự thảo Quyết định 4. Quyết định chuyển hình thức sử dụng đất 5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6. Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp cho thuê đất)	Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và lưu trữ theo quy định

#### IV. YÊU CẦU, ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

##### a) Phạm vi, điều kiện:

- Phạm vi: Chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 30 Luật Đất đai.

##### - Điều kiện:

+ Cá nhân đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai thì được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại.

+ Cá nhân đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

##### b) Yêu cầu quy định:

- Yêu cầu 1: Trách nhiệm đảm bảo hoàn thành việc tổ chức xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất cụ thể.

- Yêu cầu 2: Ủy ban nhân dân Thành phố quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc thuộc trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất.

**V. BIỂU MẪU**

STT	Mã hiệu	Tên Biểu mẫu
1	BM01	Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả
2	BM02	Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ
3	BM03	Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ
4	BM04	Mẫu số 02đ. Đơn đề nghị chuyển hình thức giao đất/cho thuê đất
5	BM05	Mẫu số 04đ. Quyết định chuyển hình thức giao đất/cho thuê đất

**VI. HỒ SƠ CẦN LƯU**

STT	Mã hiệu	Tên Biểu mẫu
1	BM01	Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả
2	BM02	Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ
3	BM03	Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ
4	BM04	Mẫu số 02đ. Đơn đề nghị chuyển hình thức giao đất/cho thuê đất
5	BM05	Mẫu số 04đ. Quyết định chuyển hình thức giao đất/cho thuê đất
7	//	Hồ sơ

**VII. CƠ SỞ PHÁP LÝ**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- 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.

**VIII. KẾT QUẢ THỰC HIỆN**

Quyết định chuyển hình thức giao đất/cho thuê đất theo Mẫu số 04đ ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

**BM04: Mẫu số 02đ. Đơn đề nghị chuyển hình thức giao đất/cho thuê đất***(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của**Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)***CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

..., ngày ... tháng .... năm ....

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN HÌNH THỨC GIAO ĐẤT/CHO THUÊ ĐẤT**Kính gửi: Ủy ban nhân dân<sup>1</sup> .....

1. Người đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất<sup>2</sup>: .....
2. Địa chỉ/trụ sở chính: .....
3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email.....): .....
4. Thông tin trong quyết định giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã ký<sup>3</sup>: .....
5. Nội dung đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất từ hình thức ..... sang hình thức..... theo quy định của pháp luật về đất đai<sup>4</sup>.
6. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn;  
Các cam kết khác (nếu có): .....
7. Tài liệu gửi kèm (nếu có)<sup>5</sup>: .....

**Người làm đơn***(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)*

<sup>1</sup> Ghi rõ tên UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

<sup>2</sup> Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

<sup>3</sup> Ghi theo các thông tin về thửa đất, người sử dụng đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

<sup>4</sup> Ví dụ: từ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

<sup>5</sup> Thực hiện trong trường hợp hồ sơ đề nghị thay đổi hình thức sử dụng đất do người sử dụng đất lập phải có theo quy định.

**BM05: Mẫu số 04đ. Quyết định chuyển hình thức giao đất/cho thuê đất**  
(Ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)

**ỦY BAN NHÂN DÂN ...**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:...

..., ngày ... tháng ... năm ...

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc chuyển hình thức sử dụng đất từ hình thức... sang hình thức...**

**ỦY BAN NHÂN DÂN ...**

*Căn cứ* ..... ;

*Căn cứ Luật Đất đai* ..... ;

*Căn cứ Nghị định* ..... ;

*Căn cứ*<sup>1</sup> ..... ;

*Xét đề nghị của ... tại Tờ trình số... ngày... tháng... năm...,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Cho phép ... (ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất) đang sử dụng ...m<sup>2</sup> đất<sup>[2]</sup>... theo hình thức<sup>3</sup>... tại xã/phường/thị trấn..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương ... chuyển sang hình thức sử dụng đất là<sup>[4]</sup>..., cụ thể:

1. Các nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh..... theo Quyết định số ... ngày..... thành .....

- Điều chỉnh..... theo Quyết định số ... ngày..... thành .....

- .....

2. Giá đất tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp bổ sung hoặc hoàn trả cho người sử dụng đất:... (đối với trường hợp phải nộp bổ sung hoặc hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá đất<sup>[5]</sup>).



3. ....

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện .....

1. .... xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp bổ sung hoặc hoàn trả cho người sử dụng đất; đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể.

2..... xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp bổ sung hoặc hoàn trả cho người sử dụng đất; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí... *(nếu có)*.

3. .... thông báo cho người sử dụng đất nộp bổ sung tiền sử dụng đất/tiền thuê đất hoặc được hoàn trả cho người sử dụng đất *(nếu có)*.

4. .... thu tiền sử dụng đất/tiền thuê đất do phải nộp bổ sung hoặc hoàn trả cho người sử dụng đất, phí, lệ phí... *(nếu có)*.

5. .... chịu trách nhiệm nộp bổ sung tiền sử dụng đất/tiền thuê đất hoặc được hoàn trả; thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất *(nếu có)*.

6. .... xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa .....

7. .... trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính *(nếu có)*.

8. .... chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.....

9 .....

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân ..... và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân... chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của ....

*Nơi nhận:*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**  
*(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

- 
- <sup>1</sup> Ghi theo từng loại căn cứ cụ thể được quy định tại Điều 30 Luật Đất đai.
- <sup>2</sup> Ghi theo mục đích sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất/cho thuê đất/chuyển mục đích sử dụng đất.
- <sup>3</sup> Ghi rõ hình thức sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất/Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất/Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm/Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- <sup>4</sup> Ghi rõ hình thức sử dụng đất sau khi chuyển như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất/Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất/Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm/Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- <sup>5</sup> Đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể thì không ghi mục này (có thêm quyết định phê duyệt giá đất trong trường hợp này theo quy định).

*(Xem tiếp Công báo số 333 + 334)*