

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Tặng phẩm
chuyên đề

CẨM NANG

HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN CÁC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ



Áp dụng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 01 tháng 7 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

CẨM NANG
HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN
CÁC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

Áp dụng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Tháng 7 năm 2025

PHẦN MỞ ĐẦU

Trong những năm gần đây, công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai luôn được Đảng, Nhà nước và Chính phủ đặc biệt quan tâm. Tại các địa phương, nhất là sau quá trình sáp nhập đơn vị hành chính và chuyển đổi mô hình tổ chức chính quyền địa phương theo hướng hai cấp, việc nâng cao hiệu quả phục vụ người dân, doanh nghiệp trong thực hiện thủ tục hành chính là nhiệm vụ cấp thiết và có ý nghĩa then chốt.

Trong bối cảnh đó, việc ban hành một cẩm nang hướng dẫn cụ thể, chi tiết và chuẩn hóa các quy trình thực hiện thủ tục hành chính đất đai cấp xã là điều rất cần thiết. Cẩm nang này giúp người dân, hộ gia đình, tổ chức và cộng đồng dân cư dễ dàng tiếp cận thông tin, nắm rõ quy trình, yêu cầu, điều kiện và chuẩn bị đầy đủ hồ sơ khi thực hiện các thủ tục có liên quan.

Cẩm nang được xây dựng dựa trên các quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt là Luật Đất đai năm 2024 và các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành. Nội dung trong từng thủ tục được giữ nguyên theo văn bản chính thức, không rút gọn, không thay đổi từ ngữ pháp lý, đồng thời được biên soạn lại theo bố cục mạch lạc, dễ theo dõi, dễ hiểu.

Phần “Yêu cầu, điều kiện thực hiện” trong từng thủ tục được diễn giải cụ thể, chi tiết và đầy đủ nhất có thể. Đây là điểm nhấn quan trọng giúp người dân, nhất là người lớn tuổi hoặc ít tiếp cận công nghệ, có thể tự tra cứu và thực hiện thủ tục một cách chính xác.

Cẩm nang áp dụng thống nhất trên toàn địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, kể cả các khu vực mới được sáp nhập từ tỉnh Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu. Đây sẽ là công cụ hỗ trợ thiết thực cho công tác tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính tại Bộ phận một cửa cấp xã, đồng thời nâng cao chất lượng phục vụ nhân dân.

Vì là lần đầu tiên biên soạn một cẩm nang hướng dẫn thống nhất, chi tiết và đầy đủ đối với toàn bộ các quy trình thủ tục hành chính đất đai cấp xã trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh chắc chắn không tránh khỏi những thiếu sót hoặc nội dung cần tiếp tục hoàn thiện. Trong quá trình triển khai, nếu có vấn đề phát sinh hoặc phản ánh từ thực tiễn áp dụng, rất mong nhận được ý kiến góp ý, trao đổi thẳng thắn từ các cơ quan, đơn vị chuyên môn, cán bộ thực hiện tại cơ sở, cũng như người dân và doanh nghiệp. Những góp ý quý báu đó sẽ là cơ sở để tiếp tục rà soát, chỉnh lý, cập nhật và hoàn thiện cẩm nang, bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật, sát thực tế quản lý và đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu phục vụ của chính quyền cơ sở đối với Nhân dân./.

ĐỘI NGŨ BIÊN SOẠN

MỤC LỤC

1. QUY TRÌNH: CHUYỂN HÌNH THỨC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT	
2. QUY TRÌNH: GIAO ĐẤT Ở CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG THÔNG QUA ĐẤU GIÁ, KHÔNG ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁ NHÂN	5
3. QUY TRÌNH: SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP ĐA MỤC ĐÍCH, GIA HẠN PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP ĐA MỤC ĐÍCH	8
4. QUY TRÌNH: TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NHÀ NƯỚC HOẶC CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ HOẶC MỞ RỘNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THỪA ĐẤT CHƯA ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN.....	13
5. QUY TRÌNH: GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, GIAO ĐẤT VÀ GIAO RỪNG, CHO THUÊ ĐẤT VÀ CHO THUÊ RỪNG, GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT KHI HẾT THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT	15
6. QUY TRÌNH: THU HỒI GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP KHÔNG ĐÚNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT PHÁT HIỆN VÀ CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN SAU KHI THU HỒI	22
7. QUY TRÌNH: XÁC ĐỊNH LẠI DIỆN TÍCH ĐẤT Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐÃ ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN TRƯỚC NGÀY 01 THÁNG 7 NĂM 2004.....	27
8. QUY TRÌNH: 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 BÀN GIAO ĐẤT TRÊN THỰC ĐỊA.....	30
9. QUY TRÌNH: 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; ĐIỀU CHỈNH THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ.....	34
10. QUY TRÌNH: ĐÍNH CHÍNH GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP LẦN ĐẦU CÓ SAI SÓT.....	40
11. QUY TRÌNH: ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI TỔ CHỨC ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT	43
12. QUY TRÌNH: ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ, NGƯỜI GỐC VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI .	48

1. QUY TRÌNH: CHUYỂN HÌNH THỨC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

* **Tên quy trình:** Chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất.

* **Đối tượng thực hiện:**

- Cá nhân.

- **Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài** (đối với các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 Luật Đất đai, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của Chính phủ, trừ dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

* **Nơi tiếp nhận và trả kết quả:** Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã.

* **Thời gian xử lý:**

- Không quá **15 ngày** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Đối với các xã miền núi, biên giới, đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **25 ngày**.

* **Lệ phí:** Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản hướng dẫn.

* **Thành phần hồ sơ:**

- **Đơn** theo Mẫu số 02 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Một trong các **GCN** quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 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 về đất đai qua các thời kỳ.

*** Trình tự xử lý công việc:**

- **Bước 1:** Người đề nghị nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công. Người nộp hồ sơ có thể lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để kiểm tra, đối chiếu; hoặc nộp bản chính giấy tờ; hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng/chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ trực tuyến, hồ sơ phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao công chứng/chứng thực.

- **Bước 2:** Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã thực hiện các công việc:

- Yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất (đối với hồ sơ đầy đủ và hợp lệ).

- Hướng dẫn bổ sung trích đo địa chính thửa đất (nơi chưa có bản đồ địa chính) hoặc làm lại/bổ sung hồ sơ (nếu không đầy đủ/hợp lệ).

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ và thực địa.

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ (gồm dự thảo Tờ trình Mẫu số 25, dự thảo Quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất Mẫu số 07 có nội dung về giá đất, trích lục/trích đo bản đồ địa chính, đơn và các văn bản khác) trình Chủ tịch UBND cấp xã.

- **Bước 3:** Chủ tịch UBND cấp xã xem xét ban hành quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất.

- **Bước 4 (Áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất):**

- **Trường hợp tính theo bảng giá đất:** Cơ quan chuyên môn chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính (Mẫu số 19) cho cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác định tiền phải nộp và ban hành thông báo gửi người sử dụng đất.

Người sử dụng đất nộp tiền. Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn.

▪ **Trường hợp tính theo giá đất cụ thể:** Cơ quan chuyên môn tổ chức việc xác định giá đất cụ thể và trình Chủ tịch UBND cấp xã ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể. Sau đó, cơ quan chuyên môn chuyển Phiếu chuyên thông tin nghĩa vụ tài chính (Mẫu số 19) cho cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác định tiền phải nộp và ban hành thông báo gửi người sử dụng đất. Người sử dụng đất nộp tiền. Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn.

- **Bước 5:** Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã ký GCN, chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính. Đồng thời, tổ chức bàn giao đất trên thực địa theo Mẫu số 24 và trao GCN cho người sử dụng đất.

- **Bước 6:** Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai hồ sơ địa chính.

*** Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- **Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài** 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.

- **Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài** đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

- **Đơn vị sự nghiệp công lập** được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó.

- **Đơn vị sự nghiệp công lập** được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực mà có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất, cho thuê đất theo quy định.

- **Trường hợp khu công nghiệp** được đầu tư bằng ngân sách nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giao cho tổ chức, đơn vị sự nghiệp công lập quản lý trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà UBND cấp có thẩm quyền cho các tổ chức, cá nhân thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng đã được đầu tư.

- **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.

*** Kết quả thực hiện: Quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất** theo Mẫu số 07 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

*** Cơ sở pháp lý:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- 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.

- Nghị định 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

2. QUY TRÌNH: GIAO ĐẤT Ở CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG THÔNG QUA ĐẤU GIÁ, KHÔNG ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁ NHÂN

*** Tên quy trình:** Giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở; giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

*** Đối tượng thực hiện: Cá nhân.**

*** Nơi tiếp nhận và trả kết quả:** Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã.

*** Thời gian xử lý:**

- Không quá **35 ngày** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **45 ngày**.

*** Lệ phí:** Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản hướng dẫn.

*** Thành phần hồ sơ:**

- **Đơn** theo Mẫu số 01 tại Phụ lục kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

*** Trình tự xử lý công việc:**

- **Bước 1:** Hằng năm, UBND cấp xã thông báo cho cá nhân khác có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị giao đất ở (căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia).

- **Bước 2:** Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

- **Bước 3:** UBND cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất.

- **Bước 4:** Hội đồng xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của UBND cấp tỉnh. UBND cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để ban hành điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

- **Bước 5:** Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã hoàn thiện hồ sơ để trình Chủ tịch UBND cấp xã ban hành quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện.

*** Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- **Yêu cầu:** Căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia.

- **Điều kiện:** Cá nhân thuộc đối tượng thường trú hoặc công tác tại địa bàn xã gồm:

- Cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở.

- Cá nhân là giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

*** Kết quả thực hiện: Quyết định giao đất** theo Mẫu số 06 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

*** Cơ sở pháp lý:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- 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.

- Nghị định 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

3. QUY TRÌNH: SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP ĐA MỤC ĐÍCH, GIA HẠN PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP ĐA MỤC ĐÍCH

* **Tên quy trình:** Sử dụng đất kết hợp đa mục đích, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích.

* **Đối tượng thực hiện:** Cá nhân.

* **Nơi tiếp nhận và trả kết quả:** Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã.

* **Thời gian xử lý:**

- Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp: Không quá **15 ngày**. Đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **25 ngày**.

- Thời gian gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp: Không quá **07 ngày làm việc**. Đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **17 ngày làm việc**.

* **Lệ phí:** Không quy định.

* **Thành phần hồ sơ:**

- **Hồ sơ đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích:**

- Văn bản đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo **Mẫu số 13** ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

- **Phương án sử dụng đất kết hợp.**

- GCN đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có).

- Hồ sơ gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

- Văn bản đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp.

*** Trình tự xử lý công việc:**

- a) Trường hợp sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ:

▪ **Bước 1:** Người có nhu cầu nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã. Hồ sơ có thể nộp bản sao kèm xuất trình bản chính để kiểm tra, đối chiếu; hoặc nộp bản chính; hoặc nộp bản sao công chứng/chứng thực. Trường hợp nộp trực tuyến, hồ sơ phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao công chứng/chứng thực.

▪ **Bước 2:** Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với các phòng, ban liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Chủ tịch UBND cấp xã.

▪ **Bước 3:** Chủ tịch UBND cấp xã chấp thuận hoặc không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp; gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả cho người có yêu cầu. Trường hợp không chấp thuận thì có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

- b) Trường hợp gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ:

▪ **Bước 1:** Người có yêu cầu gia hạn gửi văn bản đề nghị đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã **trước khi hết thời gian sử dụng đất kết hợp 30 ngày.**

▪ **Bước 2:** Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với các phòng, ban liên quan thẩm định gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp trình Chủ tịch UBND cấp xã.

▪ **Bước 3:** Chủ tịch UBND cấp xã chấp thuận hoặc không chấp thuận gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp; gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả cho người có yêu cầu. Trường hợp không chấp thuận thì có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

*** Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

a) Điều kiện về các loại đất được sử dụng kết hợp đa mục đích:

- Đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu.
- Đất sử dụng vào mục đích công cộng được kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.
- Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.
- Đất ở được sử dụng kết hợp với mục đích nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh.
- Đất có mặt nước (ao, hồ, đầm, ven biển, chuyên dùng, sông ngòi, kênh, rạch, suối) được sử dụng kết hợp đa mục đích.
- Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.
- Đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích nông nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời.

b) Yêu cầu về việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

- Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định và đã được xác định loại đất tại giấy tờ về quyền sử dụng đất.

- Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính.
- Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.
- Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường.
- Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.
- Tuân thủ pháp luật có liên quan.

c) Yêu cầu về phạm vi sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

- Sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất.
- Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá **50%** diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích.
- Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ.
- Đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước.
- Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.
- Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.

*** Kết quả thực hiện:**

- **Phương án sử dụng đất kết hợp** (đối với trường hợp phê duyệt lần đầu).

- Văn bản trả lời (đối với trường hợp không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp).

- **Phương án sử dụng đất kết hợp được gia hạn** (đối với trường hợp xin gia hạn).

- Văn bản trả lời (đối với trường hợp không chấp thuận gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp).

*** Cơ sở pháp lý:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- 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.

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

4. QUY TRÌNH: TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NHÀ NƯỚC HOẶC CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ HOẶC MỞ RỘNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THỪA ĐẤT CHƯA ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

*** Tên quy trình:** Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông đối với trường hợp thừa đất chưa được cấp GCN.

*** Đối tượng thực hiện:** Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

*** Nơi tiếp nhận và trả kết quả:** Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã.

*** Thời gian xử lý:**

- Thời gian giải quyết đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất: Không quá **10 ngày làm việc**.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **20 ngày làm việc**.

*** Lệ phí:** Không quy định.

*** Thành phần hồ sơ:**

- **Văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản hợp** giữa đại diện thôn, ấp, làng, bản, buôn, bom, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất.

*** Trình tự xử lý công việc:**

- **Bước 1:** Người sử dụng đất nộp hồ sơ tới Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc UBND cấp xã. Trường hợp có biên bản hợp giữa UBND cấp xã với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất không phải nộp hồ sơ.

- **Bước 2:** Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã tổ chức thực hiện:

- Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất.

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính.

- **Bước 3:** Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCN lần đầu theo quy định đối với phần diện tích còn lại của thửa đất (nếu có).

*** Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:** Không có.

*** Kết quả thực hiện: Chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.**

*** Cơ sở pháp lý:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.

- Nghị định 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

5. QUY TRÌNH: GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, GIAO ĐẤT VÀ GIAO RỪNG, CHO THUÊ ĐẤT VÀ CHO THUÊ RỪNG, GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT KHI HẾT THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

*** Tên quy trình:** Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng, gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất.

*** Đối tượng thực hiện:**

- Cá nhân.
- Cộng đồng dân cư.
- **Hộ gia đình** (đề nghị chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở hoặc từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở).
- **Tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; tổ chức kinh tế; nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án; Công ty nông, lâm trường quản lý, sử dụng** (đối với các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, trừ dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

* **Nơi tiếp nhận và trả kết quả:** Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã.

* **Thời gian xử lý:**

- Không quá **15 ngày** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **25 ngày**.

* **Lệ phí:** Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản hướng dẫn.

* **Thành phần hồ sơ:**

- **Đối với giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng:**

▪ **Đơn** theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

▪ Tùy trường hợp cụ thể: kết quả đấu giá thuê rừng, dự án đầu tư đối với khu rừng, báo cáo điều tra/đánh giá hiện trạng rừng, phương án sử dụng tầng đất mặt (đối với đất chuyên trồng lúa), văn bản phê duyệt dự án đầu tư/chấp thuận chủ trương đầu tư/kết quả lựa chọn nhà đầu tư, GCN hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất, phương án sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- **Đối với gia hạn sử dụng đất:**

▪ **Đơn** theo Mẫu số 04 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

▪ Một trong các GCN về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước

có thẩm quyền hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

*** Trình tự xử lý công việc:**

- **Bước 1:** Người đề nghị nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công. Hồ sơ có thể nộp bản sao kèm xuất trình bản chính để kiểm tra, đối chiếu; bản chính; bản sao công chứng/chứng thực; hoặc bản số hóa (đối với hồ sơ trực tuyến).

- **Bước 2:** Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã thực hiện các công việc:

- Yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất (đối với hồ sơ đầy đủ và hợp lệ).

- Hướng dẫn bổ sung trích đo địa chính thửa đất (nơi chưa có bản đồ địa chính) hoặc làm lại/bổ sung hồ sơ (nếu không đầy đủ/hợp lệ).

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ và thực địa; kiểm tra thực địa hiện trạng khu rừng (đối với giao đất và giao rừng); kiểm tra phương án sử dụng tầng đất mặt (đối với chuyển mục đích đất chuyên trồng lúa).

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ (gồm dự thảo Tờ trình Mẫu số 25, dự thảo Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng Mẫu số 06 hoặc dự thảo Quyết định gia hạn sử dụng đất Mẫu số 09 có nội dung về giá đất, trích lục/trích đo bản đồ địa chính, đơn và các văn bản khác) trình Chủ tịch UBND cấp xã.

- **Bước 3:** Chủ tịch UBND cấp xã xem xét ban hành quyết định (giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử

dụng đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng hoặc gia hạn sử dụng đất).

- Bước 4 (Áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất):

▪ **Trường hợp tính theo bảng giá đất:** Cơ quan chuyên môn chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính (Mẫu số 19) cho cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác định tiền phải nộp và ban hành thông báo gửi người sử dụng đất. Người sử dụng đất nộp tiền. Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn.

▪ **Trường hợp tính theo giá đất cụ thể:** Cơ quan chuyên môn tổ chức việc xác định giá đất cụ thể và trình Chủ tịch UBND cấp xã ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể. Sau đó, cơ quan chuyên môn chuyển Phiếu chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính (Mẫu số 19) cho cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác định tiền phải nộp và ban hành thông báo gửi người sử dụng đất. Người sử dụng đất nộp tiền. Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn.

- **Bước 5:** Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã ký GCN (trừ trường hợp gia hạn không yêu cầu cấp mới GCN), chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính. Tổ chức bàn giao đất hoặc bàn giao đất và bàn giao rừng trên thực địa theo Mẫu số 24 và trao GCN cho người sử dụng đất (trừ trường hợp gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất).

- **Bước 6:** Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai hồ sơ địa chính; xác nhận thay đổi thời hạn sử dụng đất trên GCN đã cấp (đối với trường hợp gia hạn không yêu cầu cấp mới). Cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp cập nhật, lưu

trữ hồ sơ giao rừng, cho thuê rừng (đối với giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng).

*** Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

a) Điều kiện chung đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

- 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 nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị.

b) Ngoài điều kiện chung, cần thêm điều kiện đối với một số trường hợp cụ thể:

▪ **Chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất:** Phải có văn bản chấp thuận của UBND cấp tỉnh hoặc dự án thuộc danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất của Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước ngày 01 tháng 7 năm 2025.

▪ **Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:** Đã hoàn thành trách nhiệm theo hợp đồng và không bị hủy kết quả trúng thầu.

▪ **Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại:** Có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác; Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và không thuộc trường hợp Nhà nước thu

hồi đất; Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

▪ **Thực hiện đồng thời thủ tục giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng:** Người có thẩm quyền giao đất là người có thẩm quyền giao rừng; Người có thẩm quyền cho thuê đất là người có thẩm quyền cho thuê rừng.

c) Yêu cầu, điều kiện khi thực hiện thủ tục hành chính đối với trường hợp gia hạn sử dụng đất:

▪ Người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn **chậm nhất là 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất.**

▪ Đối với trường hợp đất chuyên trồng lúa phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp: UBND cấp tỉnh quy định mức nộp cụ thể nhưng không thấp hơn 50% số tiền được xác định theo diện tích đất chuyên trồng lúa phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp nhân với giá của loại đất trồng lúa tính theo Bảng giá đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất.

*** Kết quả thực hiện: Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng** theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP hoặc **Quyết định gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất** theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

*** Cơ sở pháp lý:**

- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 16/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15.

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Lâm nghiệp được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ.

- 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.

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia.

- Nghị định số 131/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Nghị định số 136/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

6. QUY TRÌNH: THU HỒI GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP KHÔNG ĐÚNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT PHÁT HIỆN VÀ CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN SAU KHI THU HỒI

*** Tên quy trình:** Thu hồi GCN đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện và cấp lại GCN sau khi thu hồi.

*** Đối tượng thực hiện:** Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

*** Nơi tiếp nhận và trả kết quả:**

- **Trực tiếp:** Trung tâm phục vụ hành chính công của UBND cấp xã.

- **Trực tuyến:** Nộp trên Hệ thống thông tin giải quyết TTHC <https://dichvucong.hochiminhcity.gov.vn>. Nhận kết quả tại Trung tâm phục vụ hành chính công của UBND cấp xã hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích.

*** Thời gian xử lý:**

- Thời gian thu hồi GCN đã cấp: Không quá **200 giờ làm việc (25 ngày làm việc)** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì không quá **280 giờ làm việc (35 ngày làm việc)**.

- Thời gian thực hiện đăng ký, cấp lại GCN sau thu hồi: Không quá **160 giờ làm việc (20 ngày làm việc)** (trong đó, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu là không quá 136 giờ làm việc (17 ngày làm việc); cấp GCN là không quá 24 giờ làm việc (03 ngày làm việc) đối với trường hợp thu hồi GCN đã cấp lần đầu). Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian cấp lại GCN sau thu hồi là không quá **240 giờ làm việc (30 ngày làm việc)**.

- **Lưu ý:** Thời gian thực hiện thủ tục không tính thời gian của cơ quan Thuế xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao GCN.

*** Phí, lệ phí:**

- **Khu vực 1 (Thành phố Hồ Chí Minh cũ):** Lệ phí đăng ký thay đổi sau khi cấp GCN (Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND); Phí thẩm định đăng ký, cấp GCN (Nghị quyết số 02/2023/NQ-HĐND).

- **Khu vực 2 (Bình Dương cũ):** Lệ phí đăng ký thay đổi sau khi cấp GCN (Quyết định số 59/2016/QĐ-UBND); Phí thẩm định đăng ký, cấp GCN (Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND).

- **Khu vực 3 (Bà Rịa - Vũng Tàu cũ):** Lệ phí cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất (theo Nghị quyết số 08/2025/NQ-HĐND cho trực tuyến; Nghị quyết số 07/2024/NQ-HĐND cho trực tiếp); Phí thẩm định hồ sơ cấp GCN quyền sử dụng đất (theo Nghị quyết số 19/2020/NQ-HĐND được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐND).

*** Thành phần hồ sơ:**

- **Văn bản của người sử dụng đất kiến nghị** về việc GCN đã cấp không đúng quy định pháp luật.

- **Giấy chứng nhận đã cấp** (bản gốc).

- Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự (đối với trường hợp thực hiện thông qua người đại diện).

- Các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

*** Trình tự xử lý công việc:**

- **Bước 1:** Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư chuẩn bị và nộp hồ sơ (trực tiếp tại Trung tâm phục vụ hành chính công của UBND cấp xã hoặc trực tuyến trên Cổng dịch vụ công <https://dichvucong.hochiminhcity.gov.vn>).

- **Bước 2:** Trung tâm phục vụ hành chính công của UBND cấp xã kiểm tra, tiếp nhận, scan quét và luân chuyển hồ sơ. Nếu hồ sơ chưa đầy đủ/hợp lệ, hướng dẫn bổ sung hoặc từ chối tiếp nhận và lập phiếu. Nếu hồ sơ đầy đủ/hợp lệ, lập Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, scan hồ sơ và chuyển cho công chức của Phòng Tài nguyên và Môi trường.

- **Bước 3:** Công chức cơ quan quản lý đất đai cấp xã thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ lưu cấp GCN.

- **Bước 4:** Viên chức, người lao động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp GCN đến cơ quan quản lý đất đai cấp xã.

- **Bước 5:** Công chức cơ quan quản lý đất đai cấp xã thụ lý và đề xuất giải quyết hồ sơ: Kiểm tra nội dung kiến nghị, xác định lại thông tin, tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ, lập tờ trình và dự thảo kết quả (văn bản thông tin thẩm tra nếu GCN đúng hoặc quyết định thu hồi nếu GCN không đúng).

- **Bước 6:** Lãnh đạo cơ quan quản lý đất đai cấp xã xem xét và ký trình hồ sơ để trình UBND cấp xã.

- **Bước 7 (áp dụng cho hồ sơ trực tuyến):** Công chức cơ quan quản lý đất đai cấp xã tiếp nhận bản gốc GCN và bản chính hồ sơ từ người sử dụng đất.

- **Bước 8 (áp dụng cho hồ sơ trực tuyến):** Lãnh đạo cơ quan quản lý đất đai cấp xã xem xét và ký trình hồ sơ lại.

- **Bước 9:** Lãnh đạo UBND cấp xã ký duyệt hồ sơ: Ký văn bản thông tin kết quả thẩm tra (nếu GCN đúng) hoặc ký quyết định thu hồi GCN đã cấp (nếu GCN không đúng).

- **Bước 10:** Văn thư Văn phòng UBND cấp xã cho số, đóng dấu, phát hành hồ sơ. Nếu quyết định thu hồi được ký, chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai cấp xã để thực hiện cấp lại GCN sau thu hồi (việc cấp lại thực hiện theo thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCN lần đầu).

- **Bước 11:** Trung tâm phục vụ hành chính công của UBND cấp xã trả kết quả cho người sử dụng đất.

*** Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:** (Không có phần riêng biệt "Yêu cầu, điều kiện thực hiện" trong nguồn này. Điều kiện implicit là GCN đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện).

*** Kết quả thực hiện:**

- Văn bản thông tin kết quả thẩm tra nội dung kiến nghị (nếu GCN được cấp đúng quy định pháp luật đất đai).

- Quyết định thu hồi GCN đã cấp (nếu GCN được cấp không đúng quy định pháp luật đất đai).

*** Cơ sở pháp lý:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- 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.

- Nghị định 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ

chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

- Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND ngày 10/12/2016 của UBND Thành phố (về lệ phí).

- Nghị quyết số 02/2023/NQ-HĐND ngày 18/4/2023 của Hội đồng nhân dân Thành phố (về phí thẩm định).

- Quyết định số 59/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND tỉnh Bình Dương (về lệ phí).

- Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 10/12/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (về phí thẩm định).

- Nghị quyết số 08/2025/NQ-HĐND ngày 23/6/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (về lệ phí trực tuyến).

- Nghị quyết số 07/2024/NQ-HĐND ngày 17/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (về lệ phí trực tiếp).

- Nghị quyết số 19/2020/NQ-HĐND ngày 13/12/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (về phí thẩm định) và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐND ngày 27/3/2025 (sửa đổi, bổ sung).

7. QUY TRÌNH: XÁC ĐỊNH LẠI DIỆN TÍCH ĐẤT Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐÃ ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN TRƯỚC NGÀY 01 THÁNG 7 NĂM 2004

*** Tên quy trình:** Xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp GCN trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

*** Đối tượng thực hiện:** Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

*** Nơi tiếp nhận và trả kết quả:**

- **Trực tiếp:** Nộp và nhận kết quả hồ sơ tại Bộ phận một cửa.

- **Trực tuyến:** Nộp trực tuyến trên Hệ thống thông tin giải quyết TTHC <https://dichvucong.hochiminhcity.gov.vn>. Nhận kết quả tại Bộ phận một cửa hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích.

*** Thời gian xử lý:** Không quá **160 giờ làm việc (20 ngày làm việc)** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- **Lưu ý:** Thời gian thực hiện thủ tục không tính thời gian của cơ quan Thuế xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao GCN.

*** Phí, lệ phí:** Tương tự Quy trình 3.

*** Thành phần hồ sơ:**

- **Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất** (Mẫu số 18).

- **GCN đã cấp trước ngày 01/7/2004** (bản gốc).

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật Đất đai mà không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 137 của Luật này.

- Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự (đối với trường hợp thực hiện thông qua người đại diện).

- Các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

*** Trình tự xử lý công việc:**

- **Bước 1:** Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư chuẩn bị và nộp hồ sơ (trực tiếp tại Bộ phận một cửa hoặc trực tuyến).

- **Bước 2:** Bộ phận một cửa kiểm tra, tiếp nhận và scan quét hồ sơ. Nếu chưa đầy đủ, trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung; nếu đầy đủ, cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, scan hồ sơ. Thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp GCN đã cấp lần đầu.

- **Bước 3:** Viên chức, người lao động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp GCN lần đầu đến Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

- **Bước 4:** Công chức Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thụ lý và đề xuất giải quyết hồ sơ: Kiểm tra hồ sơ cấp GCN trước đây, xác định đủ điều kiện xác định lại diện tích đất ở, tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ, lập tờ trình và dự thảo kết quả (văn bản trả hoặc GCN).

- **Bước 5:** Lãnh đạo Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã xem xét và ký duyệt hồ sơ trình Chủ tịch UBND cấp xã.

- **Bước 6:** Công chức Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã phát hành văn bản trả (nếu không đủ điều kiện) hoặc gửi thông tin về việc nộp bản gốc GCN, bản chính hồ sơ và nộp phí, lệ phí (nếu đủ điều kiện).

(Thời gian tạm dừng quy trình chờ cơ quan Thuế xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính, và người sử dụng đất nộp tiền).

- **Bước 12:** Bộ phận một cửa tiếp nhận bản gốc GCN, bản chính hồ sơ, chứng từ nộp phí, lệ phí và chuyển cho công chức Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

- **Bước 13:** Công chức Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã hoàn thiện hồ sơ, kiểm tra đối chiếu, trình Chủ tịch UBND cấp xã.

- **Bước 15:** Chủ tịch UBND cấp xã ký GCN.

- **Bước 16:** Công chức Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã cho số GCN.

- **Bước 17:** Văn thư Văn phòng UBND cấp xã đóng dấu GCN, chuyển kết quả về Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã (để chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai cấp nhậ) và về Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của UBND cấp xã.

- **Bước 18:** Bộ phận một cửa trả kết quả cho người sử dụng đất.

* **Kết quả thực hiện:** GCN đã được xác định lại diện tích đất ở.

* **Cơ sở pháp lý:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- Các Nghị định và Quyết định, Nghị quyết liên quan đến phí, lệ phí tương tự Quy trình 3.

8. QUY TRÌNH: 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 BÀN GIAO ĐẤT TRÊN THỰC ĐỊA

*** Tên quy trình:** 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 bàn giao đất trên thực địa.

*** Đối tượng thực hiện:**

- Hộ gia đình.

- Cá nhân.

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao (đối với các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, trừ dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

*** Nơi tiếp nhận và trả kết quả:** Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã.

*** Thời gian xử lý:**

- Không quá **07 ngày** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.
- Đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **25 ngày**.

*** Lệ phí:** Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản hướng dẫn.

*** Thành phần hồ sơ:**

- **Đơn** theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

*** Trình tự xử lý công việc:**

- **Bước 1:** Người đề nghị nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công. Hồ sơ có thể nộp bản sao kèm xuất trình bản chính để kiểm tra, đối chiếu; bản chính; bản sao công chứng/chứng thực; hoặc bản số hóa (đối với hồ sơ trực tuyến).

- **Bước 2:** Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã thực hiện các công việc:

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ và thực địa.
- Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).
- Hoàn thiện hồ sơ (gồm dự thảo Tờ trình Mẫu số 25, dự thảo Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 08, trích lục/trích đo bản đồ địa chính thửa đất, đơn và các văn bản khác) trình Chủ tịch UBND cấp xã.

- **Bước 3:** Chủ tịch UBND cấp xã xem xét ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- **Bước 4 (Áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất):**

▪ **Trường hợp tính theo bảng giá đất:** Cơ quan chuyên môn chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính (Mẫu số 19) cho cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác định tiền phải nộp bổ sung hoặc được hoàn trả và ban hành thông báo gửi người sử dụng đất. Người sử dụng đất nộp bổ sung hoặc được hoàn trả tiền. Cơ quan thuế gửi văn bản thông báo hoàn thành việc nộp bổ sung hoặc hoàn trả cho cơ quan chuyên môn.

▪ **Trường hợp tính theo giá đất cụ thể:** Cơ quan chuyên môn tổ chức việc xác định giá đất cụ thể và trình Chủ tịch UBND cấp xã ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể. Sau đó, cơ quan chuyên môn chuyển Phiếu chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính (Mẫu số 19) cho cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác định tiền phải nộp bổ sung hoặc được hoàn trả và ban hành thông báo gửi người sử dụng đất. Người sử dụng đất nộp bổ sung hoặc được hoàn trả tiền. Cơ quan thuế gửi văn bản thông báo hoàn thành việc nộp bổ sung hoặc hoàn trả cho cơ quan chuyên môn.

- **Bước 5:** Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã ký GCN, chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính. Đồng thời, tổ chức bàn giao đất trên thực địa theo Mẫu số 24 và trao GCN cho người sử dụng đất.

- **Bước 6:** Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai hồ sơ địa chính.

*** Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Áp dụng với trường hợp sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Có 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.

*** Kết quả thực hiện: Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất** theo Mẫu số 08 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

*** Cơ sở pháp lý:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- 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.

- Nghị định 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

9. QUY TRÌNH: 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; ĐIỀU CHỈNH THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ

*** Tên quy trình:** 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; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

*** Đối tượng thực hiện:**

- Cá nhân.

- **Hộ gia đình** (đối với trường hợp điều chỉnh quyết định cho phép chuyển mục đích đất sang đất ở).

- **Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao** (đối với các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, trừ dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

*** Nơi tiếp nhận và trả kết quả:** Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã.

*** Thời gian xử lý:**

- Trường hợp đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: Không quá **05 ngày** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các xã

miền núi, biên giới; đảo; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **15 ngày**.

- Trường hợp đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư: Không quá **15 ngày** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **25 ngày**.

* **Lệ phí:** Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản hướng dẫn.

* **Thành phần hồ sơ:**

- **Hồ sơ đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:**

▪ **Đơn** theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

▪ **Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền** có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 Luật Đất đai.

- **Hồ sơ đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư:**

▪ **Đơn đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư** theo Mẫu số 12 ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

▪ **Văn bản của cơ quan có thẩm quyền** cho phép thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

▪ Một trong các giấy tờ sau đây: GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền hợp pháp), hoặc các loại GCN đã cấp trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành,

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 về đất đai qua các thời kỳ.

*** Trình tự xử lý công việc:**

- **Bước 1:** Người đề nghị nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công. Hồ sơ có thể nộp bản sao kèm xuất trình bản chính để kiểm tra, đối chiếu; bản chính; bản sao công chứng/chứng thực; hoặc bản số hóa (đối với hồ sơ trực tuyến).

- **Bước 2:** Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã thực hiện các công việc:

- Yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất (đối với hồ sơ đầy đủ và hợp lệ).

- Hướng dẫn bổ sung trích đo địa chính thửa đất (nơi chưa có bản đồ địa chính) hoặc làm lại/bổ sung hồ sơ (nếu không đầy đủ/hợp lệ).

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ và thực địa.

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ (gồm dự thảo tờ trình Mẫu số 25, dự thảo quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất Mẫu số 08 hoặc dự thảo quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư Mẫu số 27 có nội dung về giá đất, trích lục/trích đo bản đồ địa chính, đơn và các văn bản khác) trình Chủ tịch UBND cấp xã.

- **Bước 3:** Chủ tịch UBND cấp xã xem xét ban hành Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

- Bước 4 (Áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất):

▪ **Trường hợp tính theo bảng giá đất:** Cơ quan chuyên môn chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính (Mẫu số 19) cho cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác định tiền phải nộp và ban hành thông báo gửi người sử dụng đất. Người sử dụng đất nộp tiền. Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn.

▪ **Trường hợp tính theo giá đất cụ thể:** Cơ quan chuyên môn tổ chức việc xác định giá đất cụ thể và trình Chủ tịch UBND cấp xã ban hành Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể. Sau đó, cơ quan chuyên môn chuyển Phiếu chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính (Mẫu số 19) cho cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác định tiền phải nộp và ban hành thông báo gửi người sử dụng đất. Người sử dụng đất nộp tiền. Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn.

- **Bước 5:** Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã ký GCN, chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính. Đồng thời, tổ chức bàn giao đất trên thực địa theo Mẫu số 24 và trao GCN cho người sử dụng đất.

- **Bước 6:** Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai hồ sơ địa chính.

*** Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

a) Điều kiện đối với trường hợp điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

▪ Đang sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

▪ Thay đổi căn cứ để ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 Luật Đất đai.

b) Điều kiện đối với trường hợp đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư có sử dụng đất khi chưa hết thời hạn sử dụng đất:

- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.
- Có văn bản đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.
- Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- Không thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại Điều 81 của Luật này.
- Có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.
- Đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

*** Kết quả thực hiện: Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất** theo Mẫu số 08 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP hoặc **Quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư** theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

*** Cơ sở pháp lý:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- 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.

- Nghị định 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

10. QUY TRÌNH: ĐÍNH CHÍNH GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP LẦN ĐẦU CÓ SAI SÓT

* **Tên quy trình:** Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu có sai sót.

* **Đối tượng thực hiện:** Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

* **Nơi tiếp nhận và trả kết quả:**

- **Trực tiếp:** Nộp hồ sơ tại Trung tâm phục vụ Hành chính công.

- **Trực tuyến:** Nộp trực tuyến trên Hệ thống thông tin giải quyết TTHC <https://dichvucong.hochiminhcity.gov.vn>. Nhận kết quả tại Trung tâm phục vụ Hành chính công của UBND cấp xã hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích.

* **Thời gian xử lý:**

- Không quá **64 giờ làm việc (08 ngày làm việc)** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **144 giờ làm việc (18 ngày làm việc)**.

- **Lưu ý:** Thời gian thực hiện thủ tục không tính thời gian của cơ quan Thuế xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trung cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao GCN.

* **Phí, lệ phí:** Tương tự Quy trình 3.

*** Thành phần hồ sơ:**

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mẫu số 18).

- GCN đã cấp (bản gốc).

- Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin của người được cấp GCN hoặc thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với thông tin trên GCN đã cấp.

- Các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

*** Trình tự xử lý công việc:**

- **Bước 1:** Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư chuẩn bị và nộp hồ sơ (trực tiếp tại Trung tâm phục vụ Hành chính công hoặc trực tuyến).

- **Bước 2:** Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của UBND cấp xã nơi có đất kiểm tra, tiếp nhận, scan quét và luân chuyển hồ sơ. Nếu chưa đầy đủ, trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung; nếu đầy đủ, cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, scan hồ sơ và chuyển cho viên chức/người lao động thực hiện thủ tục.

- **Bước 3:** Công chức cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thông báo cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ lưu cấp GCN lần đầu.

- **Bước 4:** Viên chức, người lao động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp GCN đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

- **Bước 5:** Công chức cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thụ lý và đề xuất giải quyết hồ sơ: Kiểm tra hồ sơ, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót, cập nhật thông tin, tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ, lập tờ trình và dự thảo kết quả (văn bản trả hoặc GCN).

- **Bước 6:** Lãnh đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã xem xét và ký trình hồ sơ: Ký duyệt dự thảo văn bản trả (nếu chưa đủ điều kiện) hoặc ký duyệt tờ trình và dự thảo GCN, văn bản gửi cơ quan thuế (nếu đủ điều kiện).

- **Bước 7:** Lãnh đạo UBND cấp xã ký duyệt hồ sơ: Ký văn bản trả (nếu chưa đủ điều kiện) hoặc ký GCN (nếu đủ điều kiện).

- **Bước 8:** Công chức cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã cho số GCN.

- **Bước 9:** Văn phòng UBND cấp xã đóng dấu GCN, chuyển kết quả về Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã (để chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai) và về Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của UBND cấp xã.

- **Bước 10:** Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của UBND cấp xã trả kết quả cho người sử dụng đất.

* **Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:** (Không có phần riêng biệt "Yêu cầu, điều kiện thực hiện" trong nguồn này. Điều kiện implicit là GCN đã cấp lần đầu có sai sót).

* **Kết quả thực hiện: GCN đã được đính chính.**

* **Cơ sở pháp lý:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- Các Nghị định và Quyết định, Nghị quyết liên quan đến phí, lệ phí tương tự Quy trình 3.

11. QUY TRÌNH: ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI TỔ CHỨC ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT

*** Tên quy trình:** Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất.

*** Đối tượng thực hiện:** Tổ chức đang sử dụng đất.

*** Nơi tiếp nhận và trả kết quả:** Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã hoặc Văn phòng đăng ký đất đai.

*** Thời gian xử lý:**

- Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu: Không quá **17 ngày làm việc**. Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **27 ngày làm việc**.

- Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCN lần đầu: Không quá **20 ngày làm việc** (trong đó đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu là không quá 17 ngày làm việc; cấp GCN lần đầu là không quá 03 ngày làm việc). Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **30 ngày làm việc**.

*** Lệ phí:** Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản hướng dẫn.

*** Thành phần hồ sơ:**

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 4, khoản 5 Điều 148, khoản 4, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai (nếu có).

- Sơ đồ hoặc bản trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có).

- **Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất** theo Mẫu số 15d ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Quyết định vị trí đóng quân hoặc văn bản giao cơ sở nhà đất hoặc địa điểm công trình quốc phòng, an ninh được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân; doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý, sử dụng đất, công trình gắn liền với đất.

- Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng (đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng).

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

- Văn bản thỏa thuận về việc cấp chung một GCN (đối với trường hợp có nhiều người chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất).

- Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự (đối với trường hợp thực hiện thông qua người đại diện).

*** Trình tự xử lý công việc:**

- **Bước 1:** Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Văn phòng đăng ký đất đai. Người yêu cầu đăng ký có thể lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để kiểm tra, đối chiếu; hoặc nộp bản chính giấy tờ; hoặc nộp bản sao công chứng/chứng thực. Trường hợp nộp trực tuyến, hồ sơ phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao công chứng/chứng thực.

- **Bước 2:** Cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ, trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung. Chuyển hồ sơ đến UBND cấp xã nơi có đất.

- **Bước 3:** UBND cấp xã nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất của tổ chức, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất và thực hiện các công việc sau:

- Chủ tịch UBND cấp xã quyết định hình thức sử dụng đất theo Mẫu số 20 (đối với trường hợp sử dụng đất theo hình thức quy định tại Điều 118 và khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai hoặc trường hợp quy định tại Điều 119 và khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai mà được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

- Chỉ đạo gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (Mẫu số 19) đến cơ quan thuế (đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính).

- Cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Chỉ đạo chuyển hồ sơ kèm bản sao GCN đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Đối với trường hợp sử dụng đất theo hình thức quy định tại Điều 119, khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai mà không thuộc trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê thì chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Bước 4 (áp dụng khi hồ sơ được chuyển lên Sở Nông nghiệp và Môi trường): Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện:

- Trình Chủ tịch UBND Thành phố quyết định hình thức sử dụng đất theo Mẫu số 20.

- Xác định giá đất và gửi Phiếu chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính (Mẫu số 19) đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.

- Cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Chuyển GCN đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp; lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

*** Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:** Không có.

*** Kết quả thực hiện:** Quyết định hình thức sử dụng đất hoặc GCN.

*** Cơ sở pháp lý:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội.

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

12. QUY TRÌNH: ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ, NGƯỜI GỐC VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI

* **Tên quy trình:** Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

* **Đối tượng thực hiện:** Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

* **Nơi tiếp nhận và trả kết quả:** Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã.

* **Thời gian xử lý:**

- Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu: Không quá **17 ngày làm việc**. Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **27 ngày làm việc**.

- Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCN lần đầu: Không quá **20 ngày làm việc** (trong đó đăng ký không quá 17 ngày làm việc; cấp GCN không quá 03 ngày làm việc). Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá **30 ngày làm việc**.

* **Lệ phí:** Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản hướng dẫn.

* **Thành phần hồ sơ:**

1. Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

▪ **Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất** theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

▪ Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 1, khoản 5 Điều 148, khoản 1, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai, sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (nếu có).

▪ Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất và GCN đã cấp cho phần diện tích tăng thêm (nếu thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất và có phần diện tích đất tăng thêm đã được cấp GCN).

▪ Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất (nếu chưa được cấp GCN theo quy định).

▪ Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất và giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất (đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 45 Luật Đất đai).

▪ Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất (nếu có).

▪ Giấy tờ liên quan đến xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (đối với trường hợp có vi phạm hành chính).

▪ Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền đối với thửa đất liền kề kèm sơ đồ (nếu có đăng ký quyền đối với thửa đất liền kề).

▪ Văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đang sử dụng đất (nếu là hộ gia đình).

▪ Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có).

▪ Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định hoặc văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành (đối với

trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp hoặc công trình được miễn giấy phép).

- Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; chứng từ nộp phạt (nếu có vi phạm).
- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy tờ liên quan đến miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có).
- Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền (đối với trường hợp nhận chuyển quyền mà chưa thực hiện thủ tục).
- Giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng (đối với nhà ở, công trình phải xin phép xây dựng mà có nhu cầu cấp GCN).
- Văn bản thỏa thuận về việc cấp chung một GCN (nếu có nhiều người chung quyền).
- Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự (đối với trường hợp thực hiện thông qua người đại diện).

2. Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp GCN lần đầu cho người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.
- Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định hoặc văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành (nếu có).
- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có).
- Văn bản thỏa thuận về việc cấp chung một GCN (nếu có nhiều người chung quyền).

- Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự (đối với trường hợp thực hiện thông qua người đại diện).

3. Trường hợp thực hiện thủ tục cấp GCN cho cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đã có Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

*** Trình tự xử lý công việc:**

- **Bước 1:** Nộp hồ sơ theo các thành phần nêu trên.

- **Bước 2:** Cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ, trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung. Chuyển hồ sơ đến UBND cấp xã nơi có đất.

- **Bước 3:** (Tùy trường hợp)

- **3.1. Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp GCN (lần đầu):**

- * UBND cấp xã tổ chức thực hiện: Trích lục bản đồ địa chính (nơi đã có bản đồ địa chính); kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính (nơi chưa có bản đồ địa chính và hồ sơ có trích đo); đề nghị đơn vị đo đạc thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính (nếu hồ sơ chưa có).

- * Xác nhận hiện trạng sử dụng đất (có/không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp; sử dụng đất ổn định; nguồn gốc sử dụng đất nếu không có giấy tờ).

- * Kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch (đối với các trường hợp có yêu cầu phải phù hợp với quy hoạch để cấp GCN).

- * Niêm yết công khai kết quả kiểm tra, rà soát theo Mẫu số 17 tại trụ sở UBND cấp xã, khu dân cư nơi có đất,

tài sản trong 15 ngày, đồng thời xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh.

* Kiểm tra đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp GCN:

- Nếu không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện: Ban hành Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai (Mẫu số 16); chuyển Thông báo đến nơi nộp hồ sơ để trả cho người yêu cầu; chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật.

- Nếu có nhu cầu và đủ điều kiện: Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính (Mẫu số 19) đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính.

* Sau khi nhận được thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ: Chủ tịch UBND cấp xã cấp GCN; chuyển GCN cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao; chuyển hồ sơ kèm bản sao GCN đã cấp đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật.

▪ 3.2. Đối với trường hợp đã có Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai:

* Nếu Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thể hiện đủ điều kiện cấp GCN và tại thời điểm cấp GCN không thuộc trường hợp quy định tại điểm đ và e khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai: Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính (Mẫu số 19) đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính.

* Nếu Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai không thể hiện đủ điều kiện cấp GCN: Thực hiện các công việc tại các điểm b, c, d, đ mục 3.1 (tức là xác nhận hiện trạng, kiểm tra quy hoạch, niêm yết công khai, kiểm tra điều kiện cấp GCN).

* Sau khi nhận được thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ: Chủ tịch UBND cấp xã cấp GCN; chuyển GCN cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao; chuyển hồ sơ kèm bản sao GCN đã cấp đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật.

*** Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:** Không quy định.

*** Kết quả thực hiện:** Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai hoặc GCN.

*** Cơ sở pháp lý:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội.

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai./.