

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ MẬU LÂM

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

Số: /UBND-KT
V/v Thành lập tổ công tác
xuống thôn hướng dẫn trình
tự, thủ tục đăng ký, lập hồ
sơ chuyển mục đích sử dụng
đất sang đất ở đối với hộ gia
đình, cá nhân trên địa bàn
xã Mậu Lâm.

Mậu Lâm, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Kính gửi:

- Các ông, bà trưởng thôn trên địa bàn xã;
- Hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Mậu Lâm.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ 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; 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;

Căn cứ các quy định hiện hành về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính về đất đai;

Để tạo điều kiện thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thực hiện đúng quy định, hạn chế việc đi lại nhiều lần và bảo đảm công khai, minh bạch trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, UBND xã Mậu Lâm hướng dẫn thực hiện như sau:

I. ĐỐI TƯỢNG VÀ NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN

1. Đối tượng

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất hợp pháp trên địa bàn xã Mậu Lâm có nhu cầu chuyển một phần hoặc toàn bộ diện tích đất đang sử dụng sang đất ở để xây dựng nhà ở và thuộc trường hợp phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở là trường hợp phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

2. Nguyên tắc

Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính của thửa đất;
- Hiện trạng sử dụng đất;

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các căn cứ quy hoạch có liên quan theo quy định;
- Diện tích, vị trí, ranh giới phần đất đề nghị chuyển mục đích;
- Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật đất đai.
- Người dân không tự ý xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển sang đất ở.
- Việc đăng ký, đo đạc hoặc nộp hồ sơ không đồng nghĩa với việc chắc chắn được chuyển mục đích sử dụng đất. Việc có được chuyển hay không phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định.

II. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN

Bước 1. Đăng ký nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở liên hệ trưởng thôn để được hướng dẫn, tiếp nhận đăng ký nhu cầu xong trước ngày 28/8/2026 với Trưởng thôn. Bắt đầu từ ngày 28/8/2026 tổ công tác sẽ xuống từng thôn hướng dẫn.

Người dân cung cấp các thông tin:

Họ và tên người sử dụng đất; số căn cước công dân; địa chỉ thường trú; số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Số thửa đất, tờ bản đồ; địa chỉ thửa đất; tổng diện tích thửa đất; diện tích đề nghị chuyển sang đất ở; mục đích sử dụng sau khi chuyển; số điện thoại liên hệ.

Tổ công tác của UBND xã sẽ trực tiếp xuống từng thôn để hướng dẫn cho nhân dân đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở kể từ ngày 28/08/2026 trở đi (mỗi thôn 01 buổi, thời gian cụ thể tổ sẽ thông báo đến từng thôn sau)

Bước 2. Kiểm tra hồ sơ đất và điều kiện chuyển mục đích

Sau khi tiếp nhận thông tin đăng ký, bộ phận chuyên môn của UBND xã phối hợp kiểm tra: Hồ sơ pháp lý của thửa đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Số thửa, tờ bản đồ; diện tích và hiện trạng sử dụng đất; vị trí phần diện tích đề nghị chuyển; tình trạng tranh chấp, khiếu nại nếu có; sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan; các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

Trường hợp thửa đất hoặc diện tích đề nghị chuyển mục đích không đủ điều kiện, UBND xã hướng dẫn người dân biết rõ lý do để tránh phát sinh chi phí đo đạc, lập hồ sơ không cần thiết.

Bước 3. Đăng ký đo đạc, xác định diện tích đề nghị chuyển

Đối với trường hợp cần xác định chính xác ranh giới, diện tích phần đất đề nghị chuyển mục đích, người sử dụng đất thực hiện thủ tục đo đạc/trích đo địa chính theo hướng dẫn của cơ quan chuyên môn và tổ chức đăng ký đất đai.

Việc đo đạc nhằm xác định: Vị trí phần đất xin chuyển; diện tích chính xác; kích thước, ranh giới; mục đích sử dụng đất hiện tại; phần diện tích dự kiến chuyển sang đất ở.

Trường hợp đã có đầy đủ thông tin địa chính, cơ quan đăng ký đất đai có thể cung cấp thông tin, lập trích lục bản đồ địa chính theo quy định; trường hợp cần xác định lại ranh giới, diện tích thì thực hiện trích đo địa chính theo yêu cầu của cơ quan giải quyết hồ sơ.

Lưu ý: Người dân chỉ thực hiện đo đạc tại đơn vị có chức năng theo quy định và theo hướng dẫn của cơ quan tiếp nhận hồ sơ; không tự ý thuê đo đạc khi chưa xác định rõ nhu cầu và yêu cầu kỹ thuật của hồ sơ.

Bước 4. Chuẩn bị hồ sơ

Hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất gồm các giấy tờ theo quy định hiện hành, trong đó người sử dụng đất chuẩn bị:

1. Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu quy định; đơn đăng ký biến động đất đai, các tờ kê khai thuế.
2. Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
3. Hồ sơ, tài liệu đo đạc/trích đo địa chính trong trường hợp cơ quan giải quyết yêu cầu hoặc cần thiết để xác định diện tích;
4. Giấy tờ khác có liên quan theo từng trường hợp cụ thể nếu cơ quan có thẩm quyền yêu cầu theo quy định.

Người dân có trách nhiệm kê khai đầy đủ, chính xác thông tin trong hồ sơ và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung kê khai.

Bước 5. Nộp hồ sơ

Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Trung tâm phục vụ hành chính công thuộc UBND xã Mậu Lâm theo quy định.

Cán bộ tiếp nhận kiểm tra thành phần hồ sơ:

Nếu hồ sơ đầy đủ, hợp lệ: tiếp nhận và chuyển cơ quan chuyên môn giải quyết;

Nếu hồ sơ chưa đầy đủ: hướng dẫn người dân bổ sung một lần, đầy đủ các nội dung cần thiết;

Nếu hồ sơ không thuộc trường hợp giải quyết: hướng dẫn người dân thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền.

Bước 6. Thẩm định hồ sơ và kiểm tra thực địa

Phòng kinh tế cấp xã thực hiện việc kiểm tra, rà soát hồ sơ; phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan khi cần thiết.

Thực hiện kiểm tra thực địa để đối chiếu: Hồ sơ địa chính; giấy chứng nhận; Hiện trạng sử dụng đất; vị trí, ranh giới và diện tích xin chuyển; các điều kiện theo quy định.

Bước 7. Ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Sau khi hồ sơ đủ điều kiện, cơ quan chuyên môn hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch UBND xã Mậu Lâm xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền.

Trường hợp không đủ điều kiện chuyển mục đích, cơ quan có thẩm quyền thông báo và nêu rõ lý do để người dân biết.

Bước 8. Xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính

Sau khi có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, phòng kinh tế chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Người sử dụng đất nhận thông báo nghĩa vụ tài chính và thực hiện nộp: Tiền sử dụng đất; các khoản phí, lệ phí hoặc nghĩa vụ tài chính khác nếu có.

Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung đang có hiệu lực. UBND xã không tự xác định hoặc tự thu tiền sử dụng đất của người dân, số tiền cụ thể người dân phải nộp được xác định theo quy định của pháp luật và thông báo của cơ quan có thẩm quyền.

Người dân thực hiện nộp tiền đúng thời hạn ghi trên thông báo và giữ lại chứng từ nộp tiền để gửi về UBND xã hoàn thiện hồ sơ.

Bước 9. Chỉnh lý hồ sơ địa chính và nhận kết quả

Sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính, phòng kinh tế thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận theo quy định.

Người sử dụng đất nhận kết quả tại Trung tâm phục vụ hành chính công theo giấy hẹn (*lưu ý thời gian hẹn chưa bao gồm thời gian lấy ý kiến các đơn vị, chờ thông báo thuế, thời gian hành thành nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, ...*)

III. MỘT SỐ NỘI DUNG NGƯỜI DÂN CẦN LƯU Ý

1. Không phải mọi thửa đất đều được chuyển sang đất ở

Việc người dân có nhu cầu không đồng nghĩa với việc được phép chuyển mục đích. Cơ quan có thẩm quyền phải xem xét điều kiện pháp lý, quy hoạch và các điều kiện liên quan.

2. Không tự ý xây dựng nhà trên đất nông nghiệp

Trong thời gian chờ giải quyết hồ sơ, người sử dụng đất không được tự ý xây dựng nhà ở trên phần đất chưa được chuyển sang đất ở.

3. Diện tích xin chuyển phải được xác định rõ

Người dân cần xác định rõ nhu cầu thực tế, tránh đề nghị diện tích quá lớn so với nhu cầu sử dụng.

Ví dụ: Thửa đất có diện tích 500 m² nhưng người dân chỉ có nhu cầu sử dụng 200 m² để xây dựng nhà ở thì xác định vị trí chuyển mục đích và đăng ký xem xét chuyển phần diện tích phù hợp theo quy định, không mặc nhiên phải chuyển toàn bộ 500 m².

4. Chi phí đo đạc

Trường hợp phải thực hiện trích đo địa chính theo quy định, người sử dụng đất thực hiện chi phí đo đạc theo quy định hiện hành và mức thu của đơn vị cung cấp dịch vụ có thẩm quyền.

5. Nghĩa vụ tài chính

Tiền sử dụng đất không có một mức cố định cho tất cả các hộ dân. Số tiền phải nộp phụ thuộc vào nguồn gốc sử dụng đất, diện tích, vị trí, loại đất trước và sau khi chuyển, căn cứ giá đất, đối tượng sử dụng đất và các quy định về nghĩa vụ tài chính tại thời điểm được phép chuyển mục đích.

IV. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BỘ PHẬN THUỘC UBND XÃ

1. Phòng kinh tế

Hướng dẫn người dân chuẩn bị hồ sơ; Kiểm tra điều kiện chuyển mục đích; hướng dẫn người dân thực hiện việc kê khai, phối hợp kiểm tra thực địa khi cần thiết; phối hợp với cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan thuế; tham mưu Chủ tịch UBND xã giải quyết hồ sơ theo thẩm quyền; theo dõi, cập nhật kết quả giải quyết.

2. Trung tâm phục vụ hành chính công

Tiếp nhận hồ sơ; kiểm tra thành phần hồ sơ; hướng dẫn người dân bổ sung hồ sơ nếu chưa đầy đủ; chuyển hồ sơ đến cơ quan chuyên môn; theo dõi và trả kết quả đúng quy định.

3. Trưởng các thôn

Có trách nhiệm thông tin, tuyên truyền để người dân biết quy trình thực hiện; hướng dẫn người dân kê khai và tổng hợp danh sách gửi về UBND xã (qua đồng chí Nguyễn Hữu Hà, SĐT: 0979688165), không tự ý xác nhận hoặc thu các khoản tiền liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất nếu không có quy định và thẩm quyền.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

UBND xã Mậu Lâm đề nghị trung tâm cung ứng dịch vụ công, trưởng các thôn thông báo rộng rãi nội dung văn bản này đến Nhân dân; đồng thời đề nghị các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở chủ động liên hệ với UBND xã Mậu Lâm để được hướng dẫn cụ thể theo từng thửa đất.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị người dân phản ánh trực tiếp với UBND xã để được hướng dẫn, giải quyết theo quy định.

UBND xã Mậu Lâm yêu cầu các bộ phận chuyên môn, Trưởng các thôn nghiêm túc thực hiện; bảo đảm việc hướng dẫn, tiếp nhận và giải quyết hồ sơ công khai, minh bạch, đúng trình tự cho người dân./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT UBND xã;
- Trung tâm CUDVC (đưa tin);
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

Hoàng Văn Thủy