

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành quy trình tiếp nhận, giải quyết hồ sơ hành chính  
thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Hóc Môn**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Quyết định số 09/2015/QĐ-TTg ngày 25 tháng 3 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành quy chế thực hiện cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông tại các cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương;

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 271/TNMT ngày 13 tháng 3 năm 2017 và Trưởng Phòng Nội vụ,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này là 02 quy trình tiếp nhận, giải quyết hồ sơ hành chính thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Hóc Môn, cụ thể:

1. Thẩm định nhu cầu đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất sang làm nhà ở (Đối với trường hợp phải xin phép cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân).



2. Tách thửa nhà – đất (cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân).

(Đính kèm các quy trình)

**Điều 2.** Trách nhiệm cơ quan, đơn vị liên quan:

Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã – thị trấn chịu trách nhiệm phân công cán bộ tham mưu giải quyết hồ sơ hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông đúng quy định; cung cấp thành phần hồ sơ tiếp nhận cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện; thường xuyên cập nhật các văn bản pháp lý liên quan đến lĩnh vực đơn vị tham mưu.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện đảm bảo cơ sở vật chất địa điểm tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện; chỉ đạo Tổ tin học xây dựng phần mềm ứng dụng, cập nhật các văn bản liên quan, quy trình giải quyết thủ tục hành chính trên Trang thông tin điện tử của huyện; chỉ đạo Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thực hiện tiếp nhận, chuyển giao hồ sơ, trả kết quả cho cá nhân, tổ chức theo quy định.

Lãnh đạo Phòng Tư pháp hướng dẫn, kiểm tra Phòng Tài nguyên và Môi trường, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả trong việc thực hiện niêm yết công khai theo quy định.

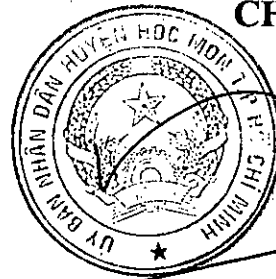
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Tư pháp, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã – thị trấn, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả huyện;
- Tổ Tin học VP.HĐND và UBND huyện;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Nội vụ (Phòng CCHC);
- Sở Tư pháp (Phòng kiểm soát TTHC);
- TT.HU, TT.HĐND, TT.UBND huyện;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam, các đoàn thể huyện;
- Đài truyền thanh huyện (để đưa tin);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Huỳnh Văn Hồng Ngọc**



# LƯU TRÌNH TÁCH THỪA NHÀ - ĐẤT

(cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân)

Thời gian giải quyết: 15 ngày làm việc

(Ban hành kèm theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2017 của UBND huyện)

STT	TRÁCH NHIỆM	LƯU TRÌNH	Ngày làm việc
1	Người sử dụng đất	Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, thành phần như sau: - Đơn theo Mẫu số 11/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT (02 bản); - Bản vẽ hiện trạng vị trí khu đất tách thửa đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận (02 Bản chính); - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp (1 bản chính).	
2	Tổ tiếp nhận và trả kết quả VP HĐND - UBND	- Kiểm tra thành phần hồ sơ, tiếp nhận; - Nhập dữ liệu, in biên nhận và danh sách giao nhận; - Chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường.	01 ngày
3	Phòng TN và MT	- Kiểm tra hồ sơ, lập phiếu đề nghị; - Chuyển hồ sơ đến Phòng Quản lý đô thị huyện (bản sao); - Chuyển hồ sơ đến UBND xã, thị trấn (bản chính).	01 ngày
4	Phòng Quản lý đô thị	- Kiểm tra hồ sơ, - Có phiếu ý kiến về chức năng quy hoạch xây dựng, lộ giới, hạ tầng kỹ thuật khu vực, chi tiêu quy hoạch - kiến trúc (mật độ xây dựng, khoảng lùi, tầng cao...) của thửa đất. <i>Trường hợp cần thiết phải khảo sát hiện trạng Phòng Quản lý Đô thị phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã (thị trấn) để khảo sát hiện trạng, có biên bản ghi nhận ý kiến các phòng ban. Thời gian được tăng thêm 02 ngày làm việc (được lấy từ ngày thụ lý của Phòng Tài nguyên và Môi trường).</i>	03 ngày
	Ủy ban nhân dân xã, thị trấn	- Thăm tra hồ sơ, xác minh thực địa; - Có ý kiến bằng văn bản về tình trạng tranh chấp, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và hiện trạng khu đất, tài sản trên đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, không thuộc đất công, không thuộc dự án, nhu cầu tách thửa của người dân.	
5	Phòng TN và MT	- Nhận phiếu ý kiến quy hoạch của Phòng Quản lý đô thị. - Nhận hồ sơ và ý kiến bằng văn bản của UBND xã, thị trấn. - Nhập dữ liệu thụ lý: + Hồ sơ không đủ điều kiện: ký văn bản điều chỉnh, bổ sung; + Hồ sơ đủ điều kiện: Ký tờ trình và ký nháy Công văn đồng ý cho tách thửa. - Chuyển Văn phòng HĐND - UBND.	04 ngày
5	VP HĐND - UBND	- Kiểm tra hồ sơ; - Ký nháy công văn đồng ý cho tách thửa; - Trình lãnh đạo UBND huyện ký.	03 ngày
6	Ủy ban nhân dân huyện	- Xem xét hồ sơ; - Hồ sơ đạt: Ký công văn đồng ý cho tách thửa; - Hồ sơ không đạt: Có bút phê ý kiến để điều chỉnh, bổ sung; - Văn thư Văn phòng HĐND-UBND: + Đóng dấu, cho số công văn đồng ý cho tách thửa; + Nhập dữ liệu, chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường.	02 ngày
7	Phòng TN và MT	- Lưu trữ hồ sơ, cập nhật bản đồ. - Chuyển bộ hồ sơ và công văn đồng ý tách thửa cho tổ tiếp nhận hồ sơ.	0,5 ngày
8	VP HĐND - UBND	- Trao hồ sơ và công văn đồng ý tách thửa cho người dân - Hướng dẫn người dân liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn lập thủ tục đăng ký biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận	0,5 ngày



## **THỦ TỤC TÁCH THỬA NHÀ - ĐẤT**

(chế độ tương là hộ gia đình, cá nhân)

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1973/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2017 của UBND huyện)

**I. Thời hạn giải quyết:** 15 ngày làm việc kể từ ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ hợp lệ.

### **II. Trình tự thực hiện:**

**Bước 1.** Người sử dụng đất có nhu cầu tách hoặc hợp thửa chuẩn bị đầy đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật, nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ Văn phòng HĐND - UBND huyện.

**Bước 2:** Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện (01 ngày làm việc).

Cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính pháp lý và nội dung hồ sơ:

- Trường hợp hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì in biên nhận giao cho người nộp
- Trường hợp nhận hồ sơ thiếu hoặc không hợp lệ thì cán bộ tiếp nhận phải hướng dẫn cho người đến nộp bổ sung đầy đủ hoặc giải thích cụ thể cho người dân theo quy định.

Ngay trong ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ có trách nhiệm chuyển hồ sơ đã tiếp nhận đến bộ phận chuyên môn Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu giải quyết.

(Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định).

**Bước 4: Phòng Tài nguyên và Môi trường: (01 ngày làm việc)**

- Kiểm tra hồ sơ, lập phiếu đề nghị.

Đồng thời:

- Chuyển hồ sơ đến các xã - thị trấn (bản chính).
- Chuyển hồ sơ đến Phòng Quản lý đô thị (bản sao).

**Bước 5: Thực hiện đồng thời trong thời gian 03 ngày làm việc.**

**- Ủy ban nhân dân xã – thị trấn:**

- + Thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa.
- + Có ý kiến bằng văn bản về tình trạng tranh chấp, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và hiện trạng khu đất, tài sản trên đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, không thuộc đất công, không thuộc dự án, nhu cầu tách thửa của người dân.

**- Phòng Quản lý đô thị:**

Kiểm tra hồ sơ,

- Có phiếu ý kiến về chức năng quy hoạch xây dựng, lộ giới, hạ tầng kỹ thuật khu vực, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc (mật độ xây dựng, khoảng lùi, tầng cao...) của thửa đất.

*Trường hợp cần thiết phải khảo sát hiện trạng Phòng Quản lý Đô thị phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã (thị trấn) để khảo sát hiện trạng, có biên bản ghi nhận ý kiến các phòng ban. Thời gian được tăng thêm 02 ngày làm việc (được lấy từ ngày thụ lý của Phòng Tài nguyên và Môi trường).*

**Bước 6: Phòng Tài nguyên và Môi trường: (04 ngày làm việc)**

- Nhận hồ sơ và ý kiến bằng văn bản của UBND xã, thị trấn
- Nhận phiếu ý kiến quy hoạch của Phòng Quản lý đô thị
- Thẩm định, kiểm tra lại hồ sơ, lập tờ trình đề xuất giải quyết đối với trường hợp đủ điều kiện
- Ký tờ trình đề xuất UBND huyện cho phép tách thửa,
- Ký tắt công văn đồng ý cho phép tách thửa.

**Bước 7: Văn phòng HĐND - UBND: (03 ngày làm việc)**

Kiểm tra hồ sơ, ký nháy công văn đồng ý cho phép tách thửa.

**Bước 8: Ủy ban nhân dân huyện: (02 ngày làm việc)**

- Xem xét hồ sơ;
- Hồ sơ đạt: Ký công văn đồng ý cho tách thửa;
- Hồ sơ không đạt: Có bút phê ý kiến để điều chỉnh, bổ sung;

**Bước 9: Phòng Tài nguyên và Môi trường: (01 ngày làm việc)**

- Cập nhật, lưu trữ hồ sơ
- Chuyển Công văn đồng ý cho phép tách thửa đã ký và Giao giấy chứng nhận cũ cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ Văn phòng HĐND-UBND huyện.

**Bước 10: Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện (01 ngày làm việc).**

Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ:

- Trao công văn đồng ý cho tách thửa đã ký và Giao giấy chứng nhận cũ cho người dân.
- Hướng dẫn người dân liên hệ tổ tiếp nhận Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn nộp hồ sơ cấp mới hoặc biến động giấy chứng nhận đối với hồ sơ tách thửa.

Khi đến nhận kết quả, người nhận phải xuất trình giấy biên nhận hồ sơ. Bộ phận trả kết quả kiểm tra giấy biên nhận hồ sơ, yêu cầu người đến nhận ký nhận vào sổ theo dõi và trả kết quả cho người đến nhận.

**III. Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:** tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND – UBND huyện vào các ngày làm việc trong tuần từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và buổi sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút), trừ ngày nghỉ, lễ, tết.

**IV. Thành phần hồ sơ:**

(1) Đơn theo Mẫu số 11/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT (02 bản).

(2) Bản vẽ hiện trạng vị trí bỏ túc hồ sơ tách thửa đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận (02 Bản chính).

(3) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (01 bản chính + 02 bản sao).

**V. Số lượng hồ sơ:** 1 bộ

**VI. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Hộ gia đình, cá nhân.

**VII. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính**

+ Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Ủy ban nhân dân huyện.

+ Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Tài nguyên và Môi trường

+ Cơ quan phối hợp: Văn phòng HĐND - UBND huyện, Phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân xã-trị trấn,

**VIII. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:**

+ Ghi vào sổ địa chính và lập hồ sơ để Nhà nước quản lý.

+ Công văn đồng ý cho tách thửa.

**IX. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Đơn đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa theo Mẫu số 11/ĐK - Ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**X. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):**

\* Các trường hợp không thuộc quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 3 Quyết định 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa. Thì được tách thửa, nhưng phải đảm bảo các điều kiện sau:

+ Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại, sau khi trừ lộ giới, diện tích tối thiểu như sau:

Xã , Thị trấn	Đất ở	
	Đất ở chưa có nhà (m <sup>2</sup> )	Đất có nhà hiện hữu (m <sup>2</sup> )
Thị trấn Hóc Môn	80m <sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 05 mét.	50m <sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 04 mét.
Các xã	120m <sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 07 mét.	80m <sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 05 mét.

+ Đảm bảo được hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và kết nối, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật hiện hữu.

+ Căn cứ quy hoạch để xem xét giải quyết tách thửa của hộ gia đình, cá nhân: Căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch nông thôn mới được duyệt, trong đó quy hoạch xác định là khu dân cư hiện hữu và thực tế khu vực có cư dân sinh sống tập trung.

+ Chỉ giải quyết nhu cầu tách thửa đất của hộ gia đình cá nhân đang sử dụng nhà đất do tách hộ, giải quyết khó khăn về nhà ở, kinh tế trong cuộc sống hoặc giảm nhu cầu sử dụng nhà, đất; không nhằm mục đích tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng nhà, đất để kinh doanh bất động sản.

+ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc chuẩn hộ nghèo, hộ cận nghèo Thành phố hoặc khi thừa kế thì giải quyết như sau: Căn cứ quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật đô thị, điều kiện để hợp khối, cảnh quan khu vực và quy chuẩn xây dựng để giải quyết từng trường hợp cụ thể, nhưng diện tích tối thiểu của thửa đất hình thành không nhỏ hơn 25m<sup>2</sup>.

#### **XI. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Luật số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013, có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2014

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai, có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2014

- Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, có hiệu lực ngày 05 tháng 7 năm 2014.

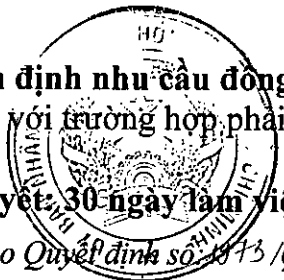
- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 của UBND Thành phố quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa.

+ Văn bản hướng dẫn số 1044/TNMT-QLSDĐ ngày 12 tháng 02 năm 2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường về giải quyết đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn tại Công văn số 3587/UBND ngày 17 tháng 11 năm 2014;

- Văn bản hướng dẫn số 142/TNMT-QLSDĐ ngày 07 tháng 01 năm 2016 về quản lý tách thửa theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Văn bản hướng dẫn số 8943/STNMT-VP ngày 30 tháng 8 năm 2016 về giải quyết các kiến nghị của huyện Hóc Môn.



# LƯU TRÌNH

## Thẩm định nhu cầu đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất làm nhà ở (Đối với trường hợp phải xin phép cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân)


**Thời gian giải quyết: 30 ngày làm việc**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1843/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2017 của UBND huyện)

STT	TRÁCH NHIỆM	LƯU TRÌNH	Ngày làm việc
1	Người sử dụng đất	Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, thành phần như sau: - Đơn xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT (02 bản chính). - Bản vẽ hiện trạng vị trí khu đất chuyển mục đích đã được cơ quan Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp (02 Bản chính) - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp (01 bản chính). - Phương án sử dụng đất	
2	Tổ tiếp nhận và trả kết quả VP HĐND - UBND	- Kiểm tra thành phần hồ sơ, tiếp nhận; - Nhập dữ liệu, in biên nhận và danh sách giao nhận; - Chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường.	01 ngày
3	Phòng TN và MT	- Kiểm tra hồ sơ, lập phiếu đề nghị; - Chuyển hồ sơ bản chính đến UBND xã, thị trấn.	01 ngày
4	Ủy ban nhân dân xã, thị trấn	- Thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa - Đối với hồ sơ chuyển mục đích đất ở: Có ý kiến bằng văn bản về tình trạng tranh chấp, hiện trạng khu đất, hạ tầng giao thông, sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, không thuộc đất công, không thuộc dự án, nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của người dân.	05 ngày
5	Phòng TN và MT	- Nhận lại hồ sơ từ UBND xã, thị trấn đã xác nhận - Kiểm tra hồ sơ, lập phiếu đề nghị; - Chuyển hồ sơ bản sao cho Phòng Quản lý Đô thị huyện.	01 ngày
6	Phòng Quản lý đô thị	- Kiểm tra hồ sơ - Đối với hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất làm nhà ở: Có phiếu ý kiến về chức năng quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch lộ giới đường và phương án sử dụng đất làm nhà ở. <i>Trường hợp đặc biệt cần thiết phải khảo sát hiện trạng, Phòng Quản lý Đô thị sẽ phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã (thị trấn) để khảo sát hiện trạng, có biên bản ghi nhận ý kiến các phòng ban. Thời gian được tăng thêm 02 ngày làm việc (lấy từ ngày thụ lý của Phòng Tài nguyên và Môi trường).</i>	04 ngày
7	Phòng TN và MT	- Nhận phiếu ý kiến quy hoạch của Phòng Quản lý đô thị - Gửi xin ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan hoặc tổ chức hợp thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức kiểm tra thực địa, thành phần gồm: Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị, UBND các xã, thị trấn nơi có đất. - Nhập dữ liệu thụ lý: + Hồ sơ không đủ điều kiện: ký văn bản điều chỉnh, bổ sung; + Hồ sơ đủ điều kiện: * Ký văn bản thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất; * Ký tờ trình và ký nháy quyết định. - Chuyển Văn phòng HĐND - UBND.	8 ngày



8	VP HĐND - UBND	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra hồ sơ;</li> <li>- Ký nháy Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;</li> <li>- Trình lãnh đạo UBND huyện xem xét hồ sơ.</li> </ul>	05 ngày
9	Ủy ban nhân dân huyện	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xem xét hồ sơ;</li> <li>- Hồ sơ đạt: Ký Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;</li> <li>- Hồ sơ không đạt: Có bút phê ý kiến để điều chỉnh, bổ sung;</li> <li>- Văn thư Văn phòng HĐND-UBND: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đóng dấu, cho số quyết định;</li> <li>+ Nhập dữ liệu, chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường.</li> </ul> </li> </ul>	03 ngày
10	Phòng TN và MT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lưu trữ hồ sơ, cập nhật bản đồ;</li> <li>- Phát hành phiếu chuyển thuế;</li> <li>- Phối hợp UBND các xã - thị trấn và người sử dụng đất bàn giao mốc ranh thực địa;</li> <li>- Chuyển bộ hồ sơ Thuế và giấy chứng nhận cũ cho bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ Văn phòng HĐND - UBND huyện.</li> </ul>	1,5 ngày
11	VP HĐND - UBND	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hướng dẫn người dân đi nộp thuế.</li> <li>- Hướng dẫn người dân lập thủ tục cấp mới hoặc biến động giấy chứng nhận chuyển mục đích sử dụng đất.</li> </ul>	0,5 ngày

  
**THỦ TỤC THẨM ĐỊNH NHU CẦU ĐỒNG THỜI CHUYỂN MỤC ĐÍCH  
SỬ DỤNG ĐẤT SANG ĐẤT LÀM NHÀ Ở**

(Đối với trường hợp phải xin phép cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân)

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1973/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2017 của UBND huyện)

**I. Thời hạn giải quyết: 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.**

**II. Trình tự thực hiện:**

**Bước 1.** Người dân muốn lập thủ tục thẩm định nhu cầu đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ Văn phòng HĐND - UBND huyện.

**Bước 2: Văn phòng HĐND – UBND huyện (01 ngày làm việc).**

Cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính pháp lý và nội dung hồ sơ:

- Trường hợp hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì in biên nhận giao cho người nộp.
- Trường hợp hồ sơ thiếu hoặc không hợp lệ thì cán bộ tiếp nhận phải hướng dẫn cho người đến nộp bổ sung đầy đủ hoặc giải thích cụ thể cho người dân theo quy định.

Ngay trong ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả có trách nhiệm chuyển hồ sơ đã tiếp nhận đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

\* Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

**Bước 3: Phòng Tài nguyên và Môi trường: (01 ngày làm việc)**

- Kiểm tra hồ sơ, lập phiếu đề nghị.
- Chuyển hồ sơ đến các xã - thị trấn (bản chính).

**Bước 4: (05 ngày làm việc)**

**- Ủy ban nhân dân xã - thị trấn:**

+ Thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa.

- Đối với hồ sơ chuyển mục đích đất ở: Có ý kiến bằng văn bản về tình trạng tranh chấp, thực trạng khu đất, hạ tầng giao thông, sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, không thuộc đất công, không thuộc dự án, nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của người dân.

**Bước 5: Phòng Tài nguyên và Môi trường: (01 ngày làm việc)**

- Liên thông nhận lại hồ sơ từ UBND xã, thị trấn đã ký văn bản.
- Kiểm tra hồ sơ, lập phiếu đề nghị.

Đồng thời:

- Chuyển hồ sơ bản sao đến Phòng Quản lý đô thị.

**Bước 6: Thực hiện đồng thời trong thời gian: 04 ngày làm việc**

- **Phòng Quản lý đô thị:**

+ Kiểm tra hồ sơ

+ Đối với hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất làm nhà ở: Có phiếu ý kiến về chức năng quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch lộ giới đường và phương án sử dụng đất làm nhà ở.

*Trường hợp đặc biệt cần thiết phải khảo sát hiện trạng, Phòng Quản lý Đô thị sẽ phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã (thị trấn) để khảo sát hiện trạng, có biên bản ghi nhận ý kiến các phòng ban. Thời gian được tăng thêm 02 ngày làm việc (lấy từ ngày thụ lý của Phòng Tài nguyên và Môi trường).*

**Bước 7: Phòng Tài nguyên và Môi trường: (8 ngày làm việc)**

- Nhận phiếu ý kiến quy hoạch của Phòng Quản lý đô thị.

- Gửi xin ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan hoặc tổ chức họp thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức kiểm tra thực địa, thành phần gồm: Phòng tài nguyên và Môi trường, phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh Tế, UBND các xã, thị trấn nơi có đất.

- Thẩm tra hồ sơ;

- Ký văn bản thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất;

- Ký tờ trình đề xuất;

- Tham mưu, ký nháy Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trình Văn phòng HĐND - UBND huyện.

**Bước 8: Văn phòng HĐND - UBND: (05 ngày làm việc)**

- Kiểm tra hồ sơ,

- Ký nháy Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất

**Bước 9: Thường trực UBND huyện: (03 ngày làm việc)**

- Xem xét hồ sơ;

- Hồ sơ đạt: Ký Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

- Hồ sơ không đạt: Có bút phê ý kiến để điều chỉnh, bổ sung;

**Bước 10: Phòng Tài nguyên và Môi trường: (02 ngày làm việc)**

- Lưu trữ hồ sơ, cập nhật bản đồ.

- Phát hành phiếu chuyển thuế.

- Phối hợp UBND các xã - thị trấn và người sử dụng đất bàn giao mốc ranh thực địa.

- Chuyển bộ hồ sơ Thuế và giấy chứng nhận cũ cho bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ Văn phòng HĐND - UBND huyện.

### **Bước 11: Văn phòng HĐND - UBND huyện.**

- Giao bộ hồ sơ Thuế và hướng dẫn người dân đi làm thủ tục Thuế.

- Sau khi người dân thực hiện xong nghĩa vụ tài chính (đóng thuế hoặc ghi nợ), thì trao giấy chứng nhận cũ cho chủ sử dụng và hướng dẫn người dân liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn để nộp hồ sơ cấp mới hoặc biến động giấy chứng nhận chuyển mục đích sử dụng đất.

**3. Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:** tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND-UBND Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn vào các ngày làm việc trong tuần từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và buổi sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút), trừ ngày nghỉ, lễ, tết.

### **4. Thành phần, số lượng hồ sơ:**

Nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

(1) Đơn xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT (02 bản chính).

(2) Bản vẽ hiện trạng vị trí khu đất chuyển mục đích đã được cơ quan Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp 02 Bản chính

(3) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp (01 bản chính + 02 bản photo).

(4) Phương án sử dụng đất

### **5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:**

Hộ gia đình, cá nhân.

### **6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính**

+ Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Ủy ban nhân dân huyện.

+ Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện.

+ Cơ quan phối hợp (nếu có): Văn phòng HĐND-UBND huyện Hóc Môn, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh Tế, Ủy ban nhân dân xã-trị trấn.

### **7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:**

- Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

### **8. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai (nếu có và đính kèm):**

- Đơn xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

- Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

## **9. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):**

- + Có đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện.
- + Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- + Căn cứ quy hoạch để xem xét giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân: Căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xem xét giải quyết từng trường hợp cụ thể.
- + Có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất
- + Điều kiện hạ tầng chuyển mục đích: Phải có đường giao thông thể hiện trên nền bản đồ số và có quy hoạch lộ giới được phê duyệt. Trường hợp đường tự chừa, đường có thể hiện trên nền bản đồ số nhưng chưa được phê duyệt lộ giới, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm xác minh hiện trạng, báo cáo: Nguồn gốc, quá trình hình thành đường, thời điểm hình thành đường, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, có bao nhiêu căn nhà, số hộ đang sử dụng, đã cấp giấy nhà ở hay chuyển mục đích, phần đất chừa làm đường đã được cấp giấy chứng nhận chưa, đã thu hồi đường chưa, trường hợp phần đất chừa làm đường đã được cấp giấy chứng nhận đề xuất thu hồi đất làm đường theo quy định, tổng hợp ý kiến, trình thông qua cuộc họp Hội đồng nhân dân xã, thị trấn để thống nhất ý kiến. Trên cơ sở đó Phòng Quản lý đô thị cho ý kiến về điều kiện hạ tầng kỹ thuật có đủ điều kiện không và đề xuất lộ giới.
- + Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận trước khi Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

## **10. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Luật số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013, có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2014.
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai.
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.
- Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa.
- Văn bản hướng dẫn số 1044/TNMT-QLSDĐ ngày 12 tháng 02 năm 2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường về giải quyết đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn tại công văn số 3587/UBND ngày 17 tháng 11 năm 2014;

- Văn bản hướng dẫn số 142/TNMT-QLSDĐ ngày 07 tháng 01 năm 2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường về quản lý tách thửa đất theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 của UBND Thành phố;

- Văn bản hướng dẫn số 5312/TNMT-PC ngày 07 tháng 6 năm 2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

- Văn bản hướng dẫn số 8943/STNMT-VP ngày 30 tháng 8 năm 2016 của Sở Tài nguyên và Môi Trường về việc giải quyết các kiến nghị của huyện Hóc Môn.