

Số: /QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai
trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15; Luật
sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số
87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều
bởi các Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15,
Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số
95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc
hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy
nhà nước;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc
hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức
thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 29/2026/QH15 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc
hội về cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức,
cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn,
vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài;

Căn cứ Nghị quyết số 66/2025/NQ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Chính
phủ về chương trình cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính liên quan đến hoạt
động sản xuất, kinh doanh năm 2025 và 2026;

Căn cứ Nghị quyết số 66.7/2026/NQ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2025 của
Chính phủ về quy định cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính dựa trên dữ liệu;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính
phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính
phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính
phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Chính phủ hướng dẫn thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội;

Căn cứ Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phân cấp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện đối với các nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; (**chưa ban hành** – Báo cáo và giải trình tại Báo cáo số 10653/BC-SNNMT-PC ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Căn cứ Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện một số nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố trong lĩnh vực quản lý đất đai; (**chưa ban hành** – Tờ trình số 10654/TTr-SNNMT-PC ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Căn cứ Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế phối hợp thực hiện trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; (**chưa ban hành** – Tờ trình số 13019/TTr-SNNMT-BTĐC ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Căn cứ Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

(chưa ban hành – đang lấy ý kiến tại Công văn số 11812/SNNMT-KTĐ ngày 28 tháng 4 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Căn cứ Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa khi chuyển từ đất chuyên trồng lúa sang mục đích phi nông nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; (chưa có cơ quan tham mưu – trước đây Sở Tài chính tham mưu)

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số/TTr-SNNMT-QLĐ ngày tháng năm 2026;

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai áp dụng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026; khoản 22 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 và khoản 6 Điều 4 Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Chính phủ.

2. Đối tượng áp dụng

a) Ủy ban nhân dân Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu Côn Đảo (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã), Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã, Trung tâm phục vụ hành chính công Thành phố, Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã.

b) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.

c) Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Nguyên tắc thực hiện

1. Bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kiểm soát thủ tục hành chính và các quy định pháp luật có liên quan.

2. Bảo đảm công khai, minh bạch, đơn giản hóa, rút ngắn thời gian giải quyết, tạo thuận lợi cho người sử dụng đất.

3. Bảo đảm thống nhất trong tổ chức thực hiện trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, thực hiện dịch vụ công trực tuyến.

4. Trường hợp pháp luật có quy định mới khác với Quy định này thì thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quy định chung

1. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với trường hợp quy định tại Quyết định này kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền 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 trích đo thửa đất, 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 Giấy chứng nhận 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 Giấy chứng nhận.

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 đối với từng loại thủ tục quy định tại Phụ lục II, III, IV Điều 4 Quyết định này được tăng thêm 10 ngày làm việc.

2. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Quyết định này chịu trách nhiệm giải quyết không quá thời gian quy định do cơ quan mình thực hiện, không chịu trách nhiệm về thời gian giải quyết thủ tục hành chính tại các cơ quan khác.

3. Về phí, lệ phí: Các thủ tục hành chính khi giải quyết mà phải nộp phí, lệ phí theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí và Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố thì người sử dụng đất đề nghị giải quyết thủ tục hành chính phải nộp phí, lệ phí cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố. Mức thu phí, lệ phí, việc quản lý, sử dụng phí, lệ phí thực hiện theo quy định của Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài chính hoặc Hội đồng nhân dân Thành phố đối với phí, lệ phí tương ứng.

Điều 4. Trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thực hiện theo Phụ lục kèm theo Quyết định này, trong đó:

1. Phụ lục I: Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

2. Phụ lục II: Trình tự, thủ tục 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; chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất; điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Phụ lục III: Trình tự, thủ tục nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất; thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất; sử dụng đất đa mục đích; góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án; nhận chuyển quyền sử dụng đất mà không đề xuất thu hồi đất.

4. Phụ lục IV: Trình tự, thủ tục 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.

5. Phụ lục V: Thành phần hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất.

6. Phụ lục VI: Biểu mẫu kèm theo.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp hồ sơ nộp trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền tiếp tục giải quyết hồ sơ, thủ tục hành chính cho người sử dụng đất theo trình tự, thủ tục trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành cho đến khi có kết quả cuối cùng.

2. Trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất được lựa chọn tiếp tục thực hiện theo trình tự, thủ tục hành chính trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành hoặc được quyền rút hồ sơ và nộp tại cơ quan có thẩm quyền để giải quyết hồ sơ theo quy định tại Quyết định này.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành liên quan

a) Trung tâm Phục vụ hành chính công Thành phố công bố Quyết định và đăng công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố và gửi đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu công bố danh mục thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai cấp tỉnh và cấp xã trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

c) Các sở, ban, ngành liên quan trong phạm vi, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện triển khai Quyết định này theo quy định.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến quy định này đến các tổ chức, cá nhân thực hiện thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai tại địa phương.

b) Trong quá trình triển khai có vướng mắc thì kịp thời báo cáo về Sở Nông nghiệp và Môi trường hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công Thành phố để được hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, chỉ đạo, xử lý.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Trưởng Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Giám đốc Trung tâm Phục vụ hành chính công Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.



Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Ủy ban MTTQ Thành phố;
- Chủ tịch, PCT UBND Thành phố;
- Như Điều 7;
- Báo Sài Gòn Giải phóng;
- Đài Phát thanh và Truyền hình Thành phố;
- CVP, PCVP UBND Thành phố;
- Trung tâm Chuyển đổi số Thành phố;
- Trung tâm Lưu trữ lịch sử Thành phố;
- Lưu: VT, (ĐT/)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH