

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ PHÚ CÁT

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

Số: 1275 /QĐ-UBND

Phú Cát, ngày 10 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHÚ CÁT

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/06/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính phủ địa phương 02 phân cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 5163/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Quốc Oai;

Căn cứ Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: Số 5105/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (Phân khu HL4), tỷ lệ 1/2.000, tại các xã Tiến Xuân, Thạch Hòa (huyện Thạch Thất) và xã Đông Xuân, Phú Cát, Phú Mãn (huyện Quốc Oai), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065.

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 197/TTr-KT ngày 09/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép ông Bùi Quang Huy, sinh năm: 1974, CCCD số: 017074001738 địa chỉ: thôn 2, xã Hòa Lạc, thành phố Hà Nội được chuyển mục đích sử dụng 212,0 m² đất trồng cây lâu năm và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là giao đất có thu tiền sử dụng đất, đối với thửa đất

số 121, tờ bản đồ số 29, giấy chứng nhận số AA 02939048 tại thôn 7, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội.

Mục đích sử dụng: Đất ở.

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02939048.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Là giá đất trong Bảng giá đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cụ thể: giá đất ở (theo Phụ lục số 14 kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội); giá đất trồng cây hàng năm (theo Phụ lục số 18 kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội);

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

a) Phòng Kinh tế:

- Chuyên thông tin địa chính thửa đất theo mẫu số 19 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ đến Thuế cơ sở 22 thành phố Hà Nội. Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Là giá đất trong Bảng giá đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cụ thể: giá đất ở (theo Phụ lục số 14 kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội); giá đất trồng cây lâu năm (theo Phụ lục số 18 kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội);

- Trình Chủ tịch UBND xã Phú Cát xác nhận nội dung đăng ký biến động chuyển mục đích trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Mục III Quy trình số QT.05.X, phần B phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định số 1489/QĐ-TTPVHCC ngày 27/10/2025 của Trung tâm Phục vụ hành chính công Thành phố Hà Nội sau khi nhận được Thông báo về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất của Thuế cơ sở 22 Thành phố Hà Nội;

- Thường xuyên kiểm tra việc sử dụng đất của chủ sử dụng đất, có biện pháp ngăn chặn kịp thời đối với các hành vi vi phạm về đất đai, trật tự xây dựng; tham mưu UBND xã Phú Cát xử lý dứt điểm đối với hành vi vi phạm đất đai, trật tự xây dựng (nếu có) theo quy định của pháp luật; cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

b) Thuế cơ sở 22 Thành phố Hà Nội có trách nhiệm:

- Căn cứ các quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Phiếu chuyên thông tin địa chính, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do phòng Kinh tế chuyển đến, có trách nhiệm tính tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo quy định; hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Có văn bản xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất của ông Bùi Quang Huy gửi phòng Kinh tế xã Phú Cát theo quy định; Theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất;

- Trường hợp ông Bùi Quang Huy không nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì báo cáo UBND xã Phú Cát để hủy Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Văn phòng HĐND và UBND:

- Sau khi Chủ tịch UBND xã Phú Cát phê duyệt quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển Quyết định đến Điểm hỗ trợ Dịch vụ công số Phú Cát để trả công dân theo quy định.

- Sau khi Chủ tịch UBND xã Phú Cát xác nhận nội dung đăng ký biên động chuyển mục đích sử dụng trên Giấy chứng nhận, chuyển hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đến Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Quốc Oai, xác nhận hoàn thành hồ sơ trên Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính.

d) Ông Bùi Quang Huy chịu trách nhiệm:

Nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật; sử dụng đất đúng mục đích, trường hợp xây dựng công trình phải thực hiện các thủ tục theo quy định của Luật Xây dựng.

đ) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quốc Oai có trách nhiệm:

- Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

e) Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả xã Phú Cát có trách nhiệm:

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

f) Trung tâm Dịch vụ Tổng hợp xã Phú Cát có trách nhiệm:

Đăng tải Quyết định này trên cổng thông tin điện tử của xã Phú Cát.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế; Thuế cơ sở 22 Thành phố Hà Nội; Kho bạc Nhà nước khu vực I – Phòng giao dịch số 12; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quốc Oai; Trung tâm Dịch vụ Tổng hợp và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND xã;
- Các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT (3b) *KT*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ngô Văn Tuyên

TỜ TRÌNH

VỀ VIỆC CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Cát.

I. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Quyết định số 5163/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Quốc Oai;
- Căn cứ Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: Số 5105/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (Phân khu HL4), tỷ lệ 1/2.000, tại các xã Tiến Xuân, Thạch Hòa (huyện Thạch Thất) và xã Đông Xuân, Phú Cát, Phú Mãn (huyện Quốc Oai), thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;
- Xét hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 29, diện tích 235,8 m², tại thôn 7, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội, GCN QSD đất số AA 02939048, của ông Bùi Quang Huy, sinh năm 1974, CCCD số: 017074001738.

II. Nội dung kiểm tra hồ sơ chuyển mục đích

1. Quá trình chuẩn bị, đánh giá hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất

a) Hồ sơ do người sử dụng đất cung cấp:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (bản gốc);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AA 02939048 (bản gốc);
- Các tờ khai thuế (tiền sử dụng đất, sử dụng đất phi nông nghiệp, lệ phí trước bạ)



b) Hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quốc Oai cung cấp:

Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 121, tờ bản đồ số 29, diện tích 235,8 m².

c) Hồ sơ do Phòng Kinh tế xác minh, cung cấp:

- Biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 29, diện tích 235,8m² tại thôn 7, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội.

- Ảnh chụp hiện trạng sử dụng đất;

- Trích sao vị trí thửa đất theo bản đồ quy hoạch huyện Quốc Oai đến năm 2030, bản đồ quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (*phân khu HL4*).

* **Đánh giá:** Như vậy, đối chiếu với quy định tại Điểm b, khoản 1 và Điểm 5.1 Khoản 5 Mục I Phần III Phụ lục I kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, thì hồ sơ đủ thành phần.

2. Kết quả đánh giá về hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất

a) Về hồ sơ đăng ký:

- Tổng diện tích thửa đất 235,8 m². Trong đó: Đất ở: 0,0 m²; Đất trồng cây lâu năm 235,8 m².

- Diện tích đăng ký chuyển mục đích: 212,0 m², từ đất trồng cây lâu năm sang mục đích đất ở.

b) Về hiện trạng sử dụng đất:

- Thửa đất chưa xây dựng nhà ở và công trình phục vụ đời sống;

- Có ranh giới, mốc giới rõ ràng;

* **Đánh giá:** Phần diện tích 212,0 m² đăng ký chuyển mục đích hiện đang sử dụng đúng mục đích, không vi phạm pháp luật về đất đai.

c) Về tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất.

Đến thời điểm hiện tại UBND xã Phú Cát chưa nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp, đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp hoặc thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất.

d) Về quy hoạch sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Quốc Oai được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5163/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 và bản đồ quy hoạch phân khu đô thị Hòa Lạc (*phân khu HL4*), tỷ lệ 1/2.000 tại các quyết định số 5105/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội và bản đồ quy hoạch Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm

2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 thì thửa đất số 121, tờ bản đồ số 29, diện tích 235,8 m² tại thôn 7, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội được quy hoạch là đất ở nông thôn. Do vậy, thửa đất đủ điều kiện chuyển mục đích theo quy định tại Khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024.

- Diện tích 212,0 m² đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang mục đích đất ở là đủ điều kiện được quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 121 và Điểm b Khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai 2024.

e) Về thẩm quyền cho phép chuyển mục đích.

Căn cứ Điểm a Khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai năm 2024 và Điểm m Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ thì thửa đất đăng ký chuyển mục đích của ông Bùi Quang Huy thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND xã Phú Cát.

3. Nội dung đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất:

Cho phép ông Bùi Quang Huy, sinh năm: 1974, CCCD số: 017074001738 địa chỉ: thôn 2, xã Hòa Lạc, thành phố Hà Nội được chuyển mục đích sử dụng 212,0 m² đất trồng cây lâu năm và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là giao đất có thu tiền sử dụng đất, đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 29, giấy chứng nhận số AA 02939048 tại thôn 7, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội.

Mục đích sử dụng: Đất ở.

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02939048.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Là giá đất trong Bảng giá đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cụ thể: giá đất ở (theo Phụ lục số 14 kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội); giá đất trồng cây lâu năm (theo Phụ lục số 18 kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội);

4. Đề nghị Chủ tịch UBND xã giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan:

a) Phòng Kinh tế:

- Chuyên thông tin địa chính thửa đất theo mẫu số 19 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ đến Thuê cơ sở 22 thành phố Hà Nội.



- Trình Chủ tịch UBND xã Phú Cát xác nhận nội dung đăng ký biến động chuyển mục đích trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Mục III Quy trình số QT.05.X, phần B phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định số 1489/QĐ-TTPVHCC ngày 27/10/2025 của Trung tâm Phục vụ hành chính công Thành phố Hà Nội sau khi nhận được Thông báo về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất của Thuế cơ sở 22 Thành phố Hà Nội;

- Thường xuyên kiểm tra việc sử dụng đất của chủ sử dụng đất, có biện pháp ngăn chặn kịp thời đối với các hành vi vi phạm về đất đai, trật tự xây dựng; tham mưu UBND xã Phú Cát xử lý dứt điểm đối với hành vi vi phạm đất đai, trật tự xây dựng (nếu có) theo quy định của pháp luật; cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

b) Thuế cơ sở 22 Thành phố Hà Nội có trách nhiệm:

- Căn cứ các quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Phiếu chuyển thông tin địa chính, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do phòng Kinh tế chuyển đến, có trách nhiệm tính tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo quy định; hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Có văn bản xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất của ông Bùi Quang Huy gửi phòng Kinh tế xã Phú Cát theo quy định; Theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất;

- Trường hợp ông Bùi Quang Huy không nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì báo cáo UBND xã Phú Cát để hủy Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Văn phòng HĐND và UBND:

- Sau khi Chủ tịch UBND xã Phú Cát phê duyệt quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển Quyết định đến Điểm hỗ trợ Dịch vụ công số Phú Cát để trả công dân theo quy định.

- Sau khi Chủ tịch UBND xã Phú Cát xác nhận nội dung đăng ký biên động chuyển mục đích sử dụng trên Giấy chứng nhận, chuyển hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đến Văn phòng đăng ký đất đai Quốc Oai, xác nhận hoàn thành hồ sơ trên Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính.

d) Ông Bùi Quang Huy chịu trách nhiệm:

Nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật; sử dụng đất đúng mục đích, trường hợp xây dựng công trình phải thực hiện các thủ tục theo quy định của Luật Xây dựng.

e) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quốc Oai có trách nhiệm:

Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

f) Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả xã Phú Cát có trách nhiệm:

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

g) Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phú Cát có trách nhiệm:

Đăng tải Quyết định này trên cổng thông tin điện tử của xã Phú Cát.

Kèm theo Tờ trình này là hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Bùi Quang Huy (*thành phần hồ sơ như mục 1.II tờ trình này, Trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quốc Oai, Biên bản xác minh thực địa do Phòng Kinh tế lập và dự thảo Quyết định cho phép chuyển mục đích của UBND xã Phú Cát*).

Phòng Kinh tế kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, hs.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Tạ Văn Huynh

NAM
HUY
★