

Số: /SNNMT-QLDD

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

Về việc hướng dẫn lập hồ sơ, tổ chức đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu;
- Các Nhà thầu (có danh sách kèm theo).

Thực hiện Kế hoạch 150/KH-UBND ngày 24/4/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc triển khai thực hiện công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính và hoàn thành cơ sở dữ liệu về đất đai trên địa bàn thành phố, thời gian qua Sở Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các Nhà thầu tổ chức lập hồ sơ, tổ chức đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất, đến nay đã đạt được một số kết quả bước đầu. Qua quá trình triển khai thực hiện, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận thấy cần phải hướng dẫn chi tiết một số nội dung để Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các Nhà thầu thực hiện. Cụ thể như sau:

1. Về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất

Nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 131 Luật Đất đai năm 2024:

“1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý.

2. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng được đăng ký theo yêu cầu của chủ sở hữu.

3. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

4. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý đã kê khai đăng ký được ghi vào hồ sơ địa chính và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu đủ điều kiện theo quy định của Luật này”.

Đăng ký lần đầu quy định tại Điều 131 Luật Đất đai năm 2024:

“1. Đăng ký lần đầu đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;

b) Thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng;

c) Thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;

d) Tài sản gắn liền với đất mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với đăng ký đất đai trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này”.

Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 135 Luật Đất đai năm 2024:

“1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu và đủ điều kiện theo quy định của Luật này”.

Căn cứ theo quy định trên thì ***Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là theo nhu cầu khi có đủ điều kiện theo Luật Đất đai năm 2024*** và 100% thửa đất đang có người sử dụng trên địa bàn các xã, phường, đặc khu phải được đăng ký đất đai.

Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu: Tổ chức việc đăng ký đất đai trên địa bàn; hướng dẫn, tuyên truyền người sử dụng đất thực hiện việc đăng ký đất đai; kiểm tra, xử lý các trường hợp không đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Về việc lập hồ sơ, nơi tiếp nhận hồ sơ, tổ chức đăng ký đất đai

2.1. Về trách nhiệm lập hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu

Đối với 44 xã, phường thực hiện Đề án “Xây dựng tổng thể hệ thống hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai các xã, phường và đặc khu thuộc khu vực phía Đông thành phố Hải Phòng sau thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp”: Các Nhà thầu có trách nhiệm lập hồ sơ, hướng dẫn người đang sử dụng đất, người được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng, người được giao để quản lý kê khai, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình.

Đối với các xã, phường còn lại: Người đang sử dụng đất, người được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu. Các xã, phường có trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn người đang sử dụng đất, người được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng kê khai, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu.

2.2. Về nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu

Đối với các trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đơn lẻ, thường xuyên: theo quy định thì Trung tâm phục vụ hành chính công là cơ quan

tiếp nhận hồ sơ đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu của cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình.

Đối với trường hợp triển khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đồng loạt theo Kế hoạch 150/KH-UBND ngày 24/4/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố: Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu tiếp nhận sản phẩm trực tiếp từ Sở Nông nghiệp và Môi trường, các Nhà thầu và người dân để tổ chức đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu. Sau khi đăng ký đất đai xong thì bàn giao hồ sơ cho Trung tâm phục vụ hành chính công để quản lý, hướng dẫn cung cấp hồ sơ cho cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình nộp hồ sơ theo cơ chế “1 cửa” khi cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình có nhu cầu thực hiện các thủ tục hành chính tiếp theo.

2.3. Về mẫu đơn đăng ký đất đai

Trong trường hợp người đang sử dụng đất, người được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng đã ký Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mẫu 04a/ĐK; Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu 04/ĐK thì nay tiếp tục được sử dụng để đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất mà không yêu cầu người đang sử dụng đất, người được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng ký lại theo Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu số 15.

2.4. Tổ chức đăng ký đất đai

Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu có trách nhiệm đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với người đang sử dụng đất, người được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng là cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình.

3. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất

Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu thực hiện theo quy định điểm II mục C phần V phụ lục II Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của chính phủ.

Một số nội dung cần lưu ý:

3.1. Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu sau khi tiếp nhận hồ sơ do Sở Nông nghiệp và Môi trường, Nhà thầu bàn giao hoặc trực tiếp từ người đang sử dụng đất, người được Nhà nước giao, cho thuê thì “*Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ*” nếu không đủ **thành phần** thì trả lại cho Nhà thầu hoặc người đang sử dụng đất, người được Nhà nước giao, cho thuê; nếu đủ **thành phần** thì tiếp nhận xử lý. Nội dung các thông tin trong hồ sơ sẽ được kiểm tra trong quá trình thụ lý (ví dụ: trong Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thiếu thông tin về thời điểm sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất ... thì đề nghị Nhà thầu hoặc người đang sử dụng đất, người được Nhà nước giao, cho thuê bổ sung mà không trả lại hồ sơ).

Sau khi tiếp nhận hồ sơ thì tổ chức phân loại hồ sơ theo các dạng quy định tại các Điều 137, 138, 139, 140 Luật Đất đai năm 2024 để xác nhận hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất và xét duyệt theo từng dạng nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất.

3.2. Đối chiếu quy hoạch: chỉ đối chiếu quy hoạch đối với các trường hợp sau:

“(v) Trường hợp đề nghị công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp quy định tại điểm d khoản 1, điểm d khoản 2, điểm d khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai, khoản 3 Điều 25, điểm c khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 26 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP và trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai mà không thuộc khoản 5 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, khoản 2 và khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai thì xác định sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất;

(vi) Trường hợp quy định khoản 1 Điều 139 Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng.

Trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 139 Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ.

Trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 139 Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng.

Trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 139 Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng, xác nhận thêm sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 26 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP;

(vii) Khi xác nhận sự phù hợp với quy hoạch quy định tại các nội dung (v) và (vi) Mục 4 này thì căn cứ vào quy hoạch có hiệu lực tại thời điểm xác nhận”.

3.3. Ban hành Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 16:

Trường hợp có nhu cầu hoặc không có nhu cầu, đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu ra thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 16 để xây dựng dữ liệu đất đai.

Sau khi ra thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 16: đối với 44 xã, phường thực hiện Đề án “Xây dựng tổng thể hệ thống hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai các xã, phường và đặc khu thuộc khu vực phía Đông thành phố Hải Phòng sau thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp”: đề nghị các xã, phường bàn giao cho Nhà thầu để xây dựng dữ liệu đất đai. Đối với các xã, phường còn lại đề nghị các xã, phường bàn giao cho Văn phòng Đăng ký đất đai để xây dựng dữ liệu đất đai.

3.4. Về vị trí, ranh giới, tọa độ, kích thước, diện tích thửa đất: đối với Đối với 44 xã, phường thực hiện Đề án “Xây dựng tổng thể hệ thống hồ sơ địa chính, cơ sở

dữ liệu đất đai các xã, phường và đặc khu thuộc khu vực phía Đông thành phố Hải Phòng sau thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp” sử dụng số liệu từ hệ thống bản đồ địa chính đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiệm thu ngoại nghiệp để tổ chức đăng ký đất đai. Đối với các xã, phường còn lại sử dụng số liệu từ bản đồ địa chính đã được nghiệm thu, trích đo địa chính, trích lục địa chính, kết quả đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính tổ chức đăng ký đất đai.

4. Đối với các Nhà thầu

Đề nghị các Nhà thầu tập trung lập hồ sơ, kê khai đăng ký đất đai trên địa bàn từng xã, phường, đặc khu theo hình thức chọn tờ bản đồ địa chính, sau khi có kết quả đăng ký đất đai của Ủy ban nhân dân cấp xã thì cần phải xây dựng ngay cơ sở dữ liệu đất đai để đẩy lên trang thí công của phần mềm VBDLIS theo từng đợt, tích hợp sang vận hành để có kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố và Chính phủ. Trước mắt cần xây dựng ngay cơ sở dữ liệu đất đai cho đối tượng được giao đất quản lý.

Những nội dung không có trong hướng dẫn này thì thực hiện theo quy định hiện hành. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị các xã, phường và đặc khu tổng hợp gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn chi tiết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTTU (để b/c);
- UBND TP (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- PGĐ Sở D. Đ. Ôn;
- Lưu: VT. Phòng QLDD

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Dương Đình Ôn