

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG HẢI DƯƠNG**

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

Số: /UBND-XD,NN&MT

Hải Dương, ngày tháng 7 năm 2026

V/v hướng dẫn thực hiện thủ tục đăng ký biến
động đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất đối với trường hợp hiến, tặng cho quyền sử
dụng đất để mở rộng đường giao thông, xây dựng
công trình công cộng

Kính gửi: Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn phường;

Trong thời gian qua, phong trào hiến, tặng cho quyền sử dụng đất để mở rộng đường giao thông, chỉnh trang đô thị và xây dựng các công trình công cộng trên địa bàn phường Hải Dương đã được các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tích cực hưởng ứng, góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nâng cao diện mạo đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Căn cứ các quy định của pháp luật Đất đai và nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất sau khi hiến, tặng cho quyền sử dụng đất; đồng thời tạo điều kiện thuận lợi trong việc đăng ký biến động đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, UBND phường Hải Dương hướng dẫn như sau:

1. Trình tự thực hiện:

a) Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

- Người sử dụng đất nộp văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản họp giữa đại diện tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất và bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Ủy ban nhân dân phường.

Trường hợp có biên bản họp giữa Ủy ban nhân dân phường với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất chỉ nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Ủy ban nhân dân phường;

- Ủy ban nhân dân phường chuyển văn bản về việc tặng cho quyền sử dụng đất quy định nêu trên kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hải Dương;

- Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hải Dương thực hiện đo đạc chính lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho một phần diện tích thửa đất.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp để quản lý;

- Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển Giấy chứng nhận tới Ủy ban nhân dân phường để trao cho người được cấp.

b) Trường hợp thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

- Người sử dụng đất nộp văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản họp giữa đại diện tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân phường.

Trường hợp có biên bản họp giữa Ủy ban nhân dân phường với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất không phải nộp giấy tờ quy định tại điểm này;

- Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường có trách nhiệm tổ chức thực hiện đo đạc chính lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất;

- Phần diện tích còn lại của thửa đất (nếu có) thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định, trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu theo quy định.

2. Cách thức thực hiện:

Người sử dụng đất nộp hồ sơ, nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính thông qua một trong các cách thức sau:

- Trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công phường Hải Dương;
- Thông qua dịch vụ bưu chính công ích theo quy định của Thủ tướng Chính phủ, qua thuê dịch vụ của doanh nghiệp, cá nhân hoặc qua ủy quyền theo quy định của pháp luật;
- Trực tuyến trên Cổng dịch vụ công quốc gia hoặc Ứng dụng định danh quốc gia.

3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất Mẫu số 21, Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Quyết định số 52/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 (đối với trường hợp thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận);

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất Mẫu số 24, Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Quyết định số 52/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 (đối với trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận);

- Văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản họp giữa đại diện tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất và bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp (đối với trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận).

- Trường hợp có biên bản hợp giữa Ủy ban nhân dân phường với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất chỉ nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp (đối với trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận) cho Ủy ban nhân dân phường.

- Trường hợp có biên bản hợp giữa Ủy ban nhân dân phường với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất và người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất không phải nộp giấy tờ quy định tại điểm này.

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

4. Thời hạn giải quyết:

- Không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, chính xác.

- Thời hạn giải quyết nêu trên không bao gồm: thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian trích đo bản đồ địa chính hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính; 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 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.

5. Đối tượng thực hiện:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là cá nhân), cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

6. Cơ quan thực hiện:

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng Đăng ký đất đai đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường đối với hộ gia đình cá nhân, cộng đồng dân cư, đối với thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận.

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận.

b) Cơ quan trực tiếp thực hiện: Ủy ban nhân dân phường, Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan thuế và các cơ quan có liên quan.

(Gửi kèm theo Công văn có các mẫu tờ khai theo quy định)

UBND phường Hải Dương đề nghị các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn phường nghiên cứu nội dung hướng dẫn tại Công văn này và phối hợp thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh về UBND phường Hải Dương *(qua Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công phường)* để được hướng dẫn, giải quyết theo quy định../.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND phường;
- Trung tâm DVSN công phường *(để đăng tin)*;
- Các phòng, đơn vị thuộc UBND phường;
- Các Tổ dân phố *(để tuyên truyền)*;
- Lưu: VT, XD, NN&MT *(Thắng)*.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Hoa

Mẫu số 21. Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Kính gửi:¹

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất: *(Trường hợp nhiều người cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản thì kê khai tên người cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản đó theo Mẫu số 21a)*

a) Họ và tên²:

b) Giấy tờ nhân thân/pháp nhân³:

c) Địa chỉ⁴:

d) Điện thoại liên hệ (nếu có): Hộp thư điện tử (nếu có):

2. Thửa đất đăng ký *(người sử dụng đất là tổ chức thì không phải kê khai mục này)*:

(Trường hợp đăng ký nhiều thửa đất nông nghiệp mà không đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc đề nghị cấp chung một Giấy chứng nhận cho nhiều thửa đất nông nghiệp thì không kê khai các nội dung tại Mục này mà chỉ ghi tổng số thửa và kê khai từng thửa đất theo Mẫu số 21b)

a) Thửa đất số:; 2.2. Tờ bản đồ số:

b) Địa chỉ⁵:

c) Diện tích⁶: m²; sử dụng chung:m²; sử dụng riêng:m².

d) Sử dụng vào mục đích⁷:, từ thời điểm:

d) Thời hạn đề nghị được sử dụng đất⁸:

e) Nguồn gốc sử dụng đất⁹:

g) Có quyền hoặc hạn chế quyền đối với thửa đất liền kề số ..., tờ bản đồ số ..., của, nội dung về quyền đối với thửa đất liền kề¹⁰.

3. Nhà ở, công trình xây dựng *(người sử dụng đất là tổ chức thì không phải kê khai mục này)*:

(Chỉ kê khai nếu có nhu cầu đăng ký hoặc chứng nhận quyền sở hữu tài sản; Trường hợp có nhiều nhà ở, công trình xây dựng khác trên cùng 01 thửa

đất thì chỉ kê khai các thông tin chung và tổng diện tích của các nhà ở, công trình xây dựng; đồng thời lập danh sách nhà ở, công trình theo Mẫu số 21c)

- a) Loại nhà ở, công trình xây dựng ¹¹:
- b) Diện tích xây dựng¹²: m².
- c) Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng ¹³:m².
- d) Sở hữu chung¹⁴: m², sở hữu riêng¹⁴: m².
- đ) Số tầng: ... tầng; trong đó, số tầng nổi: ... tầng, số tầng hầm:tầng.
- e) Nguồn gốc ¹⁵:
- g) Năm hoàn thành xây dựng¹⁶:
- h) Thời hạn sở hữu đến ¹⁷:
- i) Cam kết về việc đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng¹⁸: ☐

4. Đề nghị của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất: (Đánh dấu ☒ vào ô lựa chọn)

- a) Đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất ☐
- b) Đề nghị cấp Giấy chứng nhận ☐
- c) Đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất (đối với cá nhân) ☐
- d) Đề nghị khác (nếu có):

5. Những giấy tờ nộp kèm theo¹⁹:

- (1)
- (2)
- (3)

Tôi/chúng tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi/chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

..... ngày tháng... năm ...

Người sử dụng đất/Người kê khai

(Ký, ghi rõ họ tên hoặc

đóng dấu (nếu có))

¹ Ghi cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục. (Lưu ý: xem kỹ hướng dẫn viết Đơn trước khi kê khai; không tẩy xóa, sửa chữa trên Đơn).

² Cá nhân: Ghi họ và tên bằng chữ in hoa, năm sinh theo giấy tờ nhân thân. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài: Ghi họ tên, năm sinh, quốc tịch. Cộng đồng dân cư: Ghi tên của cộng đồng dân cư. Tổ chức: Ghi theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký kinh doanh hoặc giấy phép đầu tư.

³ Cá nhân: Ghi số định danh cá nhân hoặc số, ngày cấp và nơi cấp hộ chiếu.

Tổ chức: Ghi số, ngày ký, cơ quan ký văn bản theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký kinh doanh hoặc giấy phép đầu tư.

⁴ Cá nhân: Ghi địa chỉ nơi đăng ký thường trú. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài: Ghi địa chỉ đăng ký thường trú ở Việt Nam (nếu có). Cộng đồng dân cư: Ghi địa chỉ nơi sinh hoạt chung của cộng đồng.

Tổ chức: Ghi địa chỉ trụ sở chính theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký kinh doanh hoặc giấy phép đầu tư.

⁵ Ghi số nhà, tên đường, phố (nếu có); tên điểm dân cư (tổ dân phố, thôn, xóm, làng, điểm dân cư tương tự) hoặc tên khu vực, xứ đồng (đối với thửa đất ngoài khu dân cư); tên đơn vị hành chính các cấp xã, tỉnh nơi có thửa đất.

⁶ Ghi diện tích của thửa đất bằng số Ả Rập, được làm tròn số đến một chữ số thập phân;.

⁷ Ghi mục đích đang sử dụng chính của thửa đất. Từ thời điểm ghi ngày ... tháng ... năm ...

⁸ Ghi “đến ngày .../.../...” hoặc “Lâu dài” hoặc ghi bằng dấu “-/-” nếu không xác định được thời hạn.

⁹ Ghi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc nhận chuyển quyền (chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn) hoặc nguồn gốc khác như do ông cha để lại, lấn, chiếm, giao đất không đúng thẩm quyền, khai hoang...

¹⁰ Ghi theo văn bản xác lập quyền được sử dụng.

¹¹ Ghi Nhà ở riêng lẻ/căn hộ chung cư/văn phòng/nhà xưởng ...

¹² Đối với nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng độc lập ghi diện tích mặt bằng chiếm đất của nhà ở, công trình tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao của nhà ở, công trình được làm tròn số đến một chữ số thập phân.

Đối với căn hộ chung cư, văn phòng, hạng mục công trình thuộc tòa nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp thì ghi diện tích sàn/diện tích sử dụng căn hộ chung cư, văn phòng, hạng mục công trình đó.

¹³ Đối với nhà ở, công trình một tầng thì không ghi nội dung này. Đối với nhà ở, công trình nhiều tầng thì ghi tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng.

¹⁴ Diện tích “Sở hữu chung” là phần diện tích thuộc quyền sở hữu của nhiều người; Diện tích “Sở hữu riêng” là phần diện tích thuộc quyền sở hữu của một người (một cá nhân, một cộng đồng dân cư).

¹⁵ Ghi tự đầu tư xây dựng, mua, được tặng cho ...

¹⁶ Chủ sở hữu tài sản tự xác định và chịu trách nhiệm đối với nội dung kê khai.

¹⁷ Ghi “đến ngày .../.../...” hoặc ghi bằng dấu “-/-” nếu không xác định được thời hạn.

¹⁸ Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 149 của Luật Đất đai mà không có giấy xác nhận của cơ quan có thẩm quyền thì đánh dấu ☒ vào ô lựa chọn.

¹⁹ Đối với tổ chức thì phải nộp kèm theo Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của tổ chức theo Mẫu số 21d hoặc Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của người được giao quản lý đất/người được quản lý đất Mẫu số 21đ, trừ trường hợp tổ chức nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất.

Mẫu số 24. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

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

ĐƠN ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Kính gửi:¹

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất:
- a) Tên²:
- b) Giấy tờ nhân thân/pháp nhân²:
- c) Địa chỉ²:
- d) Điện thoại liên hệ (nếu có): Hộp thư điện tử (nếu có):

2. Nội dung biến động³:

3. Giấy tờ liên quan đến nội dung biến động nộp kèm theo đơn này gồm có⁴:
- (1) Giấy chứng nhận đã cấp;
- (2)
- (3)

Cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

....., ngày ... tháng năm

Người viết đơn

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu có)

¹ Đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì ghi “Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.....” nơi có đất.

Đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao và tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì ghi “Văn phòng đăng ký đất đai...” nơi có đất.

² Ghi thông tin như trên giấy chứng nhận đã cấp. Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ghi thông tin của bên nhận chuyển quyền.

³ Ghi nội dung biến động như: “nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho ..., cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất, cấp đổi Giấy chứng nhận ...”.

Trường hợp đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất thì ghi nội dung: “*đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất*” và thể hiện thông tin Giấy chứng nhận bị mất, gồm: số vào sổ cấp Giấy chứng nhận; Số phát hành Giấy chứng nhận (Số seri), trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp thì không kê khai nội dung tại mục này. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính kiểm tra hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai để xác định các thông tin tại mục này, trong đó thông tin bắt buộc phải có là thông tin số vào sổ cấp Giấy chứng nhận hoặc số phát hành Giấy chứng nhận (Số seri).

Trường hợp có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận thì ghi “*có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận*”.

⁴ Ghi các loại giấy tờ nộp kèm theo Đơn này.