

**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
V/v 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

Hải Dương, ngày tháng 6 năm 2026

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

Thực hiện Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 13/02/2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc khẩn trương tập trung nguồn lực đẩy nhanh tiến độ đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai; lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; Kế hoạch số 2959/KH-BNNMT-BCA ngày 29/3/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường - Bộ Công an về tăng cường đẩy mạnh công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính và hoàn thành cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; Kế hoạch số 150/KH-UBND ngày 24/4/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về 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; Kế hoạch số 169/KH-UBND ngày 14/5/2026 của Ủy ban nhân dân phường Hải Dương về 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 phường Hải Dương; thực hiện Công văn số 7290/SNNMT-QLĐĐ ngày 22/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường 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.

Để đảm bảo thực hiện đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, UBND thành phố và các quy định của pháp luật về đất đai, UBND phường Hải Dương hướng dẫn các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn phường thực hiện đăng ký đất đai 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) Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- b) Thừa đất được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng;
- c) Thừa 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 phường phải được đăng ký đất đai.

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:

- Người đang sử dụng đất, người được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng phải lập hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu.

- Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn người đang sử dụng đất, người được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng thực hiện 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 và Kế hoạch số 169/KH-UBND ngày 14/5/2026 của Ủy ban nhân dân phường: Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tiếp nhận sản phẩm trực tiếp từ người dân để tổ chức đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu.

2.3. Về mẫu đơn đăng ký đất đai, hồ sơ đăng ký đất đai

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu số 15 ban hành kèm Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

- Các giấy tờ về quyền sử dụng đất: Bản gốc hoặc bản sao có chứng thực một trong các giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 (*như giấy tờ chế độ cũ, giấy tờ mua bán viết tay trước 15/10/1993, quyết định giao đất, ...*).

- Các loại giấy tờ khác (nếu có): Giấy phép xây dựng, biên bản nghiệm thu nhà ở... (*nếu có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu tài sản*); chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính: Biên lai nộp thuế đất hằng năm, tiền sử dụng đất (nếu có).

2.4. Tổ chức đăng ký đất đai

Ủy ban nhân dân phường 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

Thực hiện theo quy định tại điểm II mục C phần V phụ lục II Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

Một số nội dung cần lưu ý:

3.1. UBND phường khi tiếp nhận hồ sơ 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 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 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 phường 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; UBND phường bàn giao cho Chi nhánh 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: 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.

UBND phường Hải Dương gửi các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn phường biết và phối hợp thực hiện./.

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