

Số: /KH-UBND

Tân An, ngày tháng 01 năm 2026

## KẾ HOẠCH

**Triển khai Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Tân An năm 2026**

### I. CĂN CỨ XÂY DỰNG KẾ HOẠCH

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định 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 và Hệ thống thông tin đất đai; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính Phủ quy định về xử phạt VPHC trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định 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; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 3272 /QĐ-UBND, ngày 15/8/2025 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc công bố danh mục thủ tục hành chính thực hiện không phụ thuộc vào địa giới hành chính trong phạm vi, chức năng quản lý của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

### II. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

#### 1. Mục đích

Hoàn thành việc đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

Tăng tỷ lệ đất ở được cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn xã, lập hồ sơ địa chính đầy đủ, đồng bộ.

Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai; hạn chế tranh chấp, khiếu kiện.

## 2. Yêu cầu

Thực hiện đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định pháp luật hiện hành.

Công khai, minh bạch, đúng đối tượng, không phát sinh tiêu cực.

Phối hợp chặt chẽ giữa UBND xã, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Giang và các cơ quan liên quan.

### III. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI

Đối tượng: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở ổn định trên địa bàn xã Tân An chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phạm vi: Toàn bộ địa bàn hành chính xã Tân An.

### IV. KẾT QUẢ CẤP GCNQSD ĐẤT LẦN ĐẦU ĐẾN HẾT NĂM 2025

#### 1. Kết quả rà soát, tổng hợp các thửa đất chưa được cấp GCNQSD đất

Đến hết năm 2025, công tác cấp GCNQSD đất lần đầu cho các hộ gia đình, cá nhân đối với các thôn thuộc xã An Đức, Hồng Đức, Vạn Phúc cũ tỷ lệ cấp GCNQSD đất lần đầu đạt 100% số thửa phải cấp, còn lại các thôn thuộc xã Tân Phong cũ mới đạt 42,87%. Cụ thể:

Qua rà soát, thống kê thực tế trên địa bàn xã Tân Phong cũ có tổng số 2.200 thửa đất hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng (*theo bản đồ đo đạc năm 2008*).

Tính đến hết năm 2025, số thửa đất hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp GCNQSD lần đầu thuộc Tân Phong cũ là 1.257 thửa đất, chiếm tỷ lệ 57,13%, trong đó:

- Số thửa đất được đăng ký trong hồ sơ thực hiện Chỉ thị 299/CT-TTg: 749 thửa với tổng diện tích 40,37 ha;
- Số thửa đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền: 290 thửa với tổng diện tích 12,5 ha;
- Số thửa đất có nguồn gốc do lấn, chiếm đất: 218 thửa với tổng diện tích 10,4 ha;

Trong tổng số 1.258 thửa đất:

+ Có 508 thửa đất, các hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp GCNQSD đất (*không có trong hồ sơ thực hiện Chỉ thị 299*);

+ Có 750 thửa đất, các hộ gia đình, cá nhân không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (*đăng ký trong hồ sơ thực hiện Chỉ thị 299*). Trong đó: 704 thửa đất của các hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện thừa kế QSD đất.

#### 2. Những khó khăn, vướng mắc liên quan đến hồ sơ cấp GCNQSD đất lần đầu:

Năm 2025, UBND xã đã chủ động liên hệ với đơn vị đo đạc để tiến hành đo đạc, khảo sát hiện trạng sử dụng đất cho 169 hộ gia đình cá nhân và hướng dẫn hồ sơ cho 169 hộ gia đình và cá nhân. Trong đó:

- + Hộ có nguồn gốc trong hồ sơ thực hiện Chỉ thị 299: 137 hộ.
- + Hộ có nguồn gốc lấn chiếm phải thực hiện nghĩa vụ tài chính: 32 hộ.
- Qua quá trình kiểm tra nguồn gốc sử dụng đất của 169 hộ gia đình và cá nhân có 137 hộ có nguồn gốc thực hiện Chỉ thị 299 thì có 134 hộ gia đình cá nhân phải làm thủ tục làm thừa kế chiếm tỉ lệ 97.81%.

- 32 trường hợp hộ gia đình cá nhân có đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được cấp quyền sử dụng đất, người dân không bố trí được kinh phí để thực hiện nghĩa vụ tài chính. Cụ thể:

+ Có 10 hộ có trong hồ sơ đo đạc năm 1993, những hộ này trình bày những năm trước được địa phương giao đất, tuy nhiên gia đình và địa phương không còn giữ được giấy tờ chứng minh về việc đã giao đất hay gia đình mua đất trái thẩm quyền đối với 10 thửa đất này.

+ Có 22 hộ lấn chiếm trước 01/7/2014, hiện trạng trồng cây hàng năm và lâu năm.

Năm 2025 đã cấp được 43 GCN (UBND huyện Ninh Giang cũ đã cấp được 40 GCNQSD, UBND xã Tân An đã cấp được 03 GCN cho các hộ gia đình và cá nhân ở Tân Phong cũ).

## V. NỘI DUNG VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

### 1. Rà soát, thống kê hiện trạng sử dụng đất

- Tổ chức rà soát, lập danh sách các thửa đất ở chưa được cấp Giấy chứng nhận.

- Phân loại cụ thể:

+ **Có giấy tờ về quyền sử dụng đất:** Quy định cụ thể tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

+ **Không có giấy tờ về quyền sử dụng đất:** Quy định cụ thể tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

+ **Vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014:** Quy định cụ thể tại Điều 139 Luật Đất đai năm 2024.

+ **Đất giao không đúng thẩm quyền:** Quy định cụ thể tại Điều 140 Luật Đất đai năm 2024.

### 2. Công tác tuyên truyền, hướng dẫn

- Thông báo rộng rãi trên hệ thống truyền thanh xã, tại nhà văn hóa thôn.

- Niêm yết công khai quy trình, hồ sơ, nghĩa vụ tài chính.

- Hướng dẫn người dân kê khai hồ sơ, xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất.

### 3. Tiếp nhận và xử lý hồ sơ

- Tổ chức tiếp nhận hồ sơ đăng ký lần đầu theo thẩm quyền được phân cấp.

- **Thành phần hồ sơ cấp GCNQSD đất gồm:**

+ Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

+ Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137; khoản 1, khoản 5 Điều 148; khoản 1, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai; sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (nếu có).

Trường hợp thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai mà có phần diện tích đất tăng thêm đã được cấp Giấy chứng nhận thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận đã cấp cho phần diện tích tăng thêm.

+ Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai.

+ Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc giấy tờ về việc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai (nếu có).

+ Giấy tờ liên quan đến xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

+ Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền đối với thửa đất liền kề kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế đối với trường hợp có đăng ký quyền đối với thửa đất liền kề.

+ Văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đang sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất.

+ Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có).

+ Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

+ Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

+ Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng mà chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật.

+ Giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với 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 Luật Đất đai (nếu có).

+ Văn bản thỏa thuận về việc cấp chung một Giấy chứng nhận đối với trường hợp có nhiều người chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

- Thực hiện kiểm tra thực địa, xác minh hiện trạng, nguồn gốc đất.
- Lập biên bản xác nhận tình trạng tranh chấp, phù hợp quy hoạch.

#### **4. Phối hợp thẩm tra, cấp Giấy chứng nhận**

- Chuyển hồ sơ đủ điều kiện đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để chỉnh lý hồ sơ địa chính và cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai;
- Phối hợp đo đạc, lập bản đồ địa chính (nếu chưa có).
- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế.

#### **5. Công khai, giải quyết phản ánh**

- Niêm yết công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp GCN.
- Tiếp nhận, xử lý kịp thời ý kiến phản ánh, kiến nghị của nhân dân.
- Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân *(có phụ lục kèm theo)*.

### **VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **1. Trung tâm phục vụ Hành chính công:**

- Thực hiện việc hướng dẫn nộp, tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất lần đầu của hộ gia đình và cá nhân.
- Kiểm tra thành phần hồ sơ đúng và đủ theo quy định.
- Tổ chức tiếp nhận hồ sơ và luân chuyển hồ sơ theo quy định.

#### **2. Phòng Kinh tế:**

- Là cơ quan thường trực, tham mưu, trực tiếp triển khai các nội dung chuyên môn.
- Kiểm tra, thẩm định điều kiện cấp GCN, xét duyệt hồ sơ.
- Lập phiếu chuyển thông tin sang cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.
- Lập tờ trình đề nghị UBND xã công nhận QSD đất cho hộ gia đình và cá nhân.

- Chuyển Giấy chứng nhận cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật và chỉnh lý hồ sơ địa chính.

- Tổng hợp, báo cáo tiến độ thực hiện.
- Đăng tải Kế hoạch này trên Cổng thông tin điện tử xã Tân An.

**2. Trung tâm dịch vụ sự nghiệp công:** Viết bài tuyên truyền Kế hoạch cấp GCNQSD đất lần đầu cho các hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn toàn xã.

#### **3. Trưởng các thôn:**

Phối hợp tuyên truyền, xác minh nguồn gốc đất, niêm yết danh sách các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện cấp GCNQSD đất lần đầu tại nhà văn hóa thôn.

#### **4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Giang:**

Phối hợp thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

### **VII. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ KIẾN**

Quý I/2026: Tập trung rà soát, thống kê, tuyên truyền, tiếp nhận và xử lý hồ sơ.

Quý II/2026: Tiếp nhận và xử lý hồ sơ.

Quý III/2026: Tiếp nhận và xử lý hồ sơ.

Quý IV/2026: Tiếp nhận và xử lý hồ sơ. Tổng hợp, đánh giá, báo cáo kết quả triển khai thực hiện năm 2026.

### **VIII. KINH PHÍ THỰC HIỆN**

Kinh phí thực hiện theo quy định ngân sách nhà nước.

Các khoản nghĩa vụ tài chính, phí, lệ phí do người sử dụng đất thực hiện theo quy định.

Căn cứ Kế hoạch này các cơ quan chuyên môn thuộc UBND xã, Trưởng các thôn và các cơ quan có liên quan phối hợp triển khai thực hiện. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, kịp thời báo cáo UBND xã để xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

***Nơi nhận:***

- Thường trực ĐU xã;
- TT HĐND xã;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Trung tâm dịch vụ sự nghiệp công;
- Trung tâm phục vụ hành chính công;
- Chi nhánh VPĐK đất đai Ninh Giang;
- Các cơ quan chuyên môn thuộc UBND xã;
- Trưởng các thôn;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Hà Trọng Nguyễn**