

Kỳ Anh, ngày 27 tháng 02 năm 2025

Số: 02 /TNMT

## HƯỚNG DẪN

### Quy trình các bước thực hiện rà soát, kê khai đăng ký đất đai và cấp GCN QSD đất lần đầu đối với các thửa đất chưa được cấp GCN QSDĐ trên địa bàn huyện Kỳ Anh

Để đảm bảo công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với quy định Luật đất đai 2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn quy trình các bước thực hiện rà soát, kê khai đăng ký đất đai và cấp GCN QSD đất lần đầu đối với các thửa đất chưa được cấp GCN QSDĐ trên địa bàn huyện Kỳ Anh như sau:

#### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về 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;
- Quyết định 26/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh Ban hành Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.
- Kế hoạch số 150/KH-UBND ngày 21/01/2025 của UBND huyện Kỳ Anh về việc rà soát, kê khai đăng ký đất đai và cấp GCN QSD đất lần đầu đối với các thửa đất chưa được cấp GCN QSDĐ trên địa bàn huyện Kỳ Anh.

#### II. HƯỚNG DẪN CHUNG:

- Bảo đảm công khai, dân chủ, minh bạch, tự nguyện, công bằng;
- Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân có liên quan;
- Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật có liên quan; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Phù hợp với đặc điểm về đất đai, phù hợp với nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, cá nhân;

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần nâng cao đời sống người sử dụng đất.

### **III. HƯỚNG DẪN CỤ THỂ VÀ TRÌNH TỰ THỰC HIỆN:**

**Bước 1: Ban hành kế hoạch, triển khai:** (Kế hoạch số 348/KH-UBND).

Trên cơ sở Kế hoạch của UBND huyện, UBND các xã, thị trấn xây dựng kế hoạch cụ thể và tổ chức thực hiện rà soát, kê khai đăng ký đất đai và cấp GCN QSD đất lần đầu đối với các thửa đất của các hộ gia đình đang sử dụng mà chưa được cấp GCN QSD đất trên địa bàn.

- Nội dung Kế hoạch phải bám sát Kế hoạch số 348/KH-UBND ngày 26/02/2024 của UBND huyện. Căn cứ khối lượng thửa đất chưa được cấp GCN do đoàn kiểm tra Sở TNMT đề từ đó đưa ra mốc thời gian thực hiện phù hợp để hoàn thành việc thực hiện rà soát, kê khai đăng ký đất đai và cấp GCN QSD đất lần đầu đối với các thửa đất của các hộ gia đình đang sử dụng mà chưa được cấp GCN QSD đất trên địa bàn trước ngày 31/10/2025.

- Thành lập tổ kê khai, rà soát đăng ký đất đai và xây dựng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn (gồm Công chức Địa chính, ban cán sự thôn, một số người am hiểu quá trình sử dụng đất trên địa bàn thôn, các đoàn thể ở xã).

- UBND cấp xã tổ chức họp triển khai Kế hoạch thực hiện đến ban cán sự các thôn.

**Bước 2: Triển khai rà soát, kê khai đăng ký:**

- UBND cấp xã tổ chức kê khai, rà soát theo từng thôn.

+ Nhân lực để thực hiện rà soát: Công chức địa chính; Ban cán sự thôn; Một số người am hiểu qua trình sử dụng đất của thôn (thôn tự chọn)

(Trong quá trình triển khai rà soát, kê khai đăng ký, thu nhận đơn UBND cấp xã tùy vào tình hình thực tế có thể bổ sung thêm người để hỗ trợ tổ kê khai, rà soát; Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Kỳ Anh sẽ cử cán bộ tham gia hướng dẫn kê khai cùng UBND xã (01 buổi) nếu xã có yêu cầu).

+ BCS thôn thông báo rộng rãi cho bà con nhân dân về thời gian rà soát kê khai tại thôn mình.

+ Hình thức đăng ký: Người sử dụng đất có nhu cầu đăng ký sẽ được phát 01 đơn cho một thửa đất (Có mẫu đơn Mẫu 04/đk đăng ký kèm theo). Cung cấp các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định theo Điều 137 Luật đất đai 2024, Điều 10 Quyết định 26/2024/QĐ-UBND nếu có.

+ Hình thức thu nhận đơn đăng ký: UBND cấp xã giao công chức địa chính xã tiến hành phát đơn, hướng dẫn ghi kê khai đăng ký và thu nhận đơn và các giấy tờ có liên quan.

+ Đơn đăng ký phải ghi đầy đủ các thông tin của người kê khai.

+ Cách thức rà soát: Dựa trên kê khai của người dân Công chức địa chính xác định thửa đất trên bản đồ địa chính với các nội dung.

\* Nếu thửa đất đã được quy chủ trên bản đồ địa chính thì cung cấp số tờ, số thửa cho người dân để tiến hành đăng ký theo đơn và lập danh sách theo biểu 01, Kế hoạch 150/KH-UBND.

\* Nếu thửa đất đang quy chủ là UBND xã, yêu cầu hộ gia đình phối hợp với Công chức Địa chính tiến hành rà soát xác định vị trí, các hộ sử dụng đất liền kề để từ đó xác định vị trí thửa đất của hộ gia đình.

\* Nếu thửa đất chưa được đo vẽ hoặc đã đo bao trên bản đồ địa chính thì Công chức Địa chính tiến hành cập nhật theo biểu 02, Kế hoạch 150/KH-UBND huyện.

\* Trường hợp không thể xác định vị trí trên bản đồ, UBND xã phối hợp với BCS thôn, hộ dân tiến hành kiểm tra thực địa, xác định vị trí thửa đất.

- Hướng dẫn ghi nguồn gốc thửa đất: Công chức Địa chính hướng dẫn hộ gia đình kê khai nguồn gốc theo đúng quy định.

*VD: Gia đình tôi khai hoang sử dụng thửa đất trồng cây hàng năm ổn định liên tục từ năm ..... cho đến nay. Thửa đất không tranh chấp, lấn chiếm, thửa đất chưa được cấp giấy CNQSD đất.*

### **Bước 3: Tổng hợp danh sách:**

- Dựa trên kết quả thu nhận đơn đăng ký đất đai của các hộ dân có nhu cầu, UBND xã giao công chức Địa chính phân loại đơn và tổng hợp theo mẫu 01, 02 của Kế hoạch 150/KH-UBND huyện.

- Trong quá trình tổng hợp cần rà soát đối chiếu các thửa đất đã được cấp giấy CNQSD đất hay chưa.

+ Nếu phát hiện thửa đất đã được cấp giấy CNQSD đất thì UBND xã Thông báo đến người dân được biết.

+ Tiến hành kiểm tra thực địa các thửa đất chưa xác định rõ vị trí, nguồn gốc thửa đất.

- Tổng hợp các thửa đất đủ thông tin, đúng vị trí.

### **Bước 4. Đo đạc, trích đo trích lục thửa đất.**

- Trên danh sách tổng hợp: UBND các xã, thị trấn phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Kỳ Anh, BCS thôn và hộ gia đình tiến hành kiểm tra thực địa, trích đo, trích lục thửa đất.

+ Trường hợp: Thửa đất đã có thông tin trên bản đồ địa chính, ranh giới thửa đất, chủ sử dụng đất không thay đổi, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Kỳ Anh trích lục thửa đất.

+ Trường hợp: Thửa đất đã có thông tin trên bản đồ địa chính, ranh giới thửa đất có thay đổi, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Kỳ Anh trích đo chỉnh lý thửa đất.

+ Trường hợp: Thửa đất chưa có thông tin trên bản đồ địa chính, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Kỳ Anh tiến hành đo mới và trích kết quả đo đạc.

- Tổ chức đo đạc theo từng thôn, từng vùng, Văn phòng đăng ký hoàn thiện kết quả trích đo, trích lục sau đó mới tiếp tục thực hiện thôn, vùng tiếp theo.

#### ***Bước 5. Tổ chức Hợp hội đồng đăng ký đất đai:***

Dựa trên kết quả trích đo, trích lục của Văn phòng đăng ký đất đai, đơn đăng ký đất đai của các hộ gia đình. UBND xã lập danh sách trình Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã xét nguồn gốc đất đai.

- Nội dung hợp xác định nguồn gốc đất đai dựa trên mẫu biên bản số 07/ĐK được quy định tại Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

Trong quá trình hợp xét Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Kỳ Anh phối hợp cùng tham gia, hướng dẫn UBND xã hợp xét; cho ý kiến cụ thể đối với các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện.

+ Trường hợp: Thửa đất đủ điều kiện cấp GCN QSD đất lập danh sách niêm yết công khai trên địa bàn toàn xã, thông báo trực tiếp đến cho người dân, hướng dẫn người dân đăng ký đất đai lần đầu và xây dựng hồ sơ cấp GCN QSD theo quy định.

+ Trường hợp: Thửa đất không đủ điều kiện cấp GCN QSD đất, UBND xã lập danh sách niêm yết công khai trên địa bàn toàn xã, thông báo trực tiếp đến cho người dân, đề xuất phương án xử lý đối với các thửa đất không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất trình UBND huyện (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) để tổng hợp.

- Sau khi hợp xét UBND xã, thị trấn tiến hành công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện tại Hội trường UBND xã và nhà Văn hóa thôn, tổ dân phố theo đúng quy định.

**Bước 6: Xây dựng hồ sơ:** (Mẫu hồ sơ theo quy định tại Quyết định số 2781/QĐ-UBND)

+ Trường hợp UBND xã bố trí được nhân lực thì thực hiện xây dựng hồ sơ đăng ký đất đai lần đầu và hồ sơ cấp GCN QSD đất cho các thửa đất đủ điều kiện theo quy định tại thủ tục số 01 Quyết định 2781/QĐ-UBND ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh về Quy trình nội bộ thủ tục hành chính lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền quản lý của ngành Tài nguyên và Môi trường áp dụng tại UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

+ Trường hợp UBND xã không bố trí được nhân lực hỗ trợ thì xem xét ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn xây dựng hồ sơ cấp GCN (nếu cần thiết).

**Bước 7: Thẩm định hồ sơ:** Phòng Tài nguyên và Môi trường bố trí nhân lực tham gia thẩm định trực tiếp tại UBND xã;

- Hồ sơ đủ điều kiện chuyển lên HCC tiếp nhận hồ sơ, đồng thời tham mưu các văn bản trình Lãnh đạo phòng và lãnh đạo UBND huyện theo quy định.

**\* Các bước tiếp theo thực hiện theo Mục 1, Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh.**

#### **IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:**

1. Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn tổ chức thực hiện các nội dung tại hướng dẫn này bảo khách quan, chính xác và theo đúng quy định; quán triệt, hướng dẫn đến cán bộ các xã, thị trấn, cán bộ thôn, và quán triệt, truyền truyền, phổ biến rộng rãi trong Nhân dân; bố trí kinh phí, đảm các nguồn lực và điều kiện cần thiết khác để thực hiện. Báo cáo kết quả thực hiện định kỳ trước ngày 30 tháng 6 hàng năm và đột xuất khi có yêu cầu của cấp có thẩm quyền và gửi về Phòng Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND huyện.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh kịp thời về Phòng Tài nguyên và Môi trường để xem xét hướng dẫn cụ thể.

Trên đây là hướng dẫn Quy trình các bước thực hiện rà soát, kê khai đăng ký đất đai và cấp GCN QSD đất lần đầu đối với các thửa đất chưa được cấp GCN QSDĐ trên địa bàn huyện Kỳ Anh, Phòng Tài nguyên và Môi trường yêu cầu UBND các xã, thị trấn nghiêm túc, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Trưởng các phòng, ban UBND huyện;
- UBND các xã, thị trấn;
- Lưu: VT.

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Lê Tài Tuấn**

