ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 4109 /QĐ-UBND	*Thanh Hóa, ngày 27 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Sổ tay hướng dẫn rà soát, phân nhóm 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 sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật: Số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15);

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 về việc 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; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 về việc quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 về việc quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 về việc quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Số 17/2026/QĐ-UBND ngày 13/3/2026 về việc quy định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất và một số nội dung khác trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 19/2026/QĐ-UBND ngày 14/3/2026 về việc phân cấp, ủy quyền thẩm quyền thực hiện một số nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 về việc ban hành quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 57/2026/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 22/10/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc tập trung chỉ đạo, đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 2043/TTr-SNNMT ngày 24/11/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Sổ tay hướng dẫn rà soát, phân nhóm 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 sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa".

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Sổ tay; kịp thời tổng hợp, hỗ trợ, hướng dẫn, giải đáp khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện của các địa phương, đơn vị; cập nhật, điều chỉnh, bổ sung kịp thời nội dung quy định mới của pháp luật vào Sổ tay khi có sự thay đổi, điều chỉnh, bổ sung; báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện đúng trình tự, thời gian; rà soát, phân nhóm, phân loại các trường hợp và lập kế hoạch với lộ trình cụ thể nhằm khắc phục, xử lý dứt điểm theo đúng quy định của pháp luật và nội dung chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 22/10/2026 và các văn bản chỉ đạo khác liên quan; niêm yết, phổ biến công khai Sổ tay tại Bộ phận Một cửa và trên trang thông tin điện tử của xã, phường theo quy định.

3. Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa cung cấp thong tin, dữ liệu địa chính; thực hiện đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính, cập nhật, làm sạch cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

4. Thuế tỉnh Thanh Hóa, Thuế cơ sở xác định, thông báo nghĩa vụ tài chính liên quan về 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 sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền đảm bảo đúng thời hạn theo quy định.

5. Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh và Bộ phận Một cửa cấp xã tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, trả kết quả và đôn đốc hồ sơ quá hạn theo quy định.

6. Sổ tay là tài liệu hướng dẫn nghiệp vụ; trường hợp có nội dung khác với văn bản quy phạm pháp luật thì thực hiện theo quy định của văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp; Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hóa; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai; Giám đốc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3 Quyết định;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (để b/cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Đảng ủy các xã, phường;
- Công báo tỉnh, Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, THĐT, NNMT.

(MC11.11.26)

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Cao Văn Cường

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

SỔ TAY HƯỚNG DẪN

RÀ SOÁT, PHÂN NHÓM 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 SỬ DỤNG ĐẤT ĐƯỢC GIAO KHÔNG ĐÚNG THẨM QUYỀN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THANH HÓA

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)

Thanh Hóa - 2026

MỤC LỤC

PHẦN I. LỜI NÓI ĐẦU VÀ QUY ĐỊNH CHUNG 3
I. Lời nói đầu 3
II. Quy định chung 3
1. Mục đích, phạm vi và đối tượng sử dụng 3
2. Giải thích từ ngữ và chữ viết tắt 4
3. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận 5
PHẦN II. ĐIỀU KIỆN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ THÀNH PHẦN HỒ SƠ 6
I. Điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Điều 140 Luật Đất đai 2024 6
1. Điều kiện chung 6
2. Điều kiện sử dụng đất, điều kiện về quy hoạch 6
3. Về nghĩa vụ tài chính 6
PHẦN III. PHÂN NHÓM THEO CHỈ THỊ SỐ 15/CT-UBND NGÀY 22/10/2026 CỦA CHỦ TỊCH UBND TỈNH 7
1. Tiêu chí phân nhóm D1, D2, D3 và lộ trình xử lý theo Chỉ thị số 15/CT-UBND 7
2. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận 8
3. Mốc tiến độ thực hiện theo Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 22/10/2026 8
4. Tổ chức rà soát, phân nhóm và biểu thống kê chi tiết 8
5. Xây dựng kế hoạch triển khai của Ủy ban nhân dân cấp xã 9
6. Chế độ theo dõi, báo cáo và trách nhiệm phối hợp của các sở, ngành 9
PHẦN IV. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU 10
I. Sơ đồ quy trình 09 bước thực hiện 10
II. Chi tiết từng bước thực hiện và kết quả đầu ra 10
II.1. Bước 1 – Lập, nộp hồ sơ 10
II.2. Bước 2 – Tiếp nhận hồ sơ 11
II.3. Bước 3 – Trích lục, trích đo bản đồ địa chính 12
II.4. Bước 4 – Kiểm tra thực địa, xác minh nguồn gốc, điều kiện 12
II.5. Bước 5 – Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ 14
II.6. Bước 6 – Xác nhận đủ hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận 14
II.7. Bước 7 – Chuyển thông tin sang cơ quan thuế 15
II.8. Bước 8 – Xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính 17
II.9. Bước 9 – Cấp, trao Giấy chứng nhận và cập nhật hồ sơ địa chính 18
III. Xử lý trường hợp giao đất sai vị trí, sai diện tích so với mặt bằng quy hoạch 18
PHẦN V. XỬ LÝ CÁC TÌNH HUỐNG PHÁT SINH TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN 20
1. Người sử dụng đất không kê khai, đăng ký đất đai lần đầu 20
2. Người sử dụng đất không phối hợp đo đạc, xác minh hoặc vắng mặt 20
3. Người sử dụng đất không nộp hoặc chưa có khả năng nộp tiền sử dụng đất 20
4. Người sử dụng đất không đồng ý kết quả xác minh, thông báo nghĩa vụ tài chính 21
5. Phát sinh tranh chấp đất đai hoặc người được giao đất đã chết 21
PHẦN VI. DANH MỤC BIỂU MẪU SỬ DỤNG 22
PHẦN VII. TÀI LIỆU THAM KHẢO (HỆ THỐNG VĂN BẢN ÁP DỤNG) 45

PHẦN I
LỜI NÓI ĐẦU VÀ QUY ĐỊNH CHUNG

I. Lời nói đầu

Ngày 18/01/2024, tại kỳ họp bất thường lần thứ năm, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024), đánh dấu bước đổi mới toàn diện về chính sách, pháp luật đất đai, tháo gỡ nhiều tồn tại, vướng mắc lịch sử, trong đó có quy định xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền (Điều 140).

Ngày 11/12/2025, Quốc hội ban hành 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; ngày 31/01/2026, Chính phủ ban hành Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15, trong đó phân định rõ thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và Văn phòng Đăng ký đất đai (khoản 2 Điều 14). Triển khai thực hiện các quy định của Trung ương, Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã ban hành Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 13/3/2026, Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 14/3/2026, Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026, Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 01/7/2026; đặc biệt, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 22/10/2026 và Thông báo số 619/TB-UBND ngày 19/11/2026 chỉ đạo tập trung rà soát, phân nhóm và xử lý dứt điểm hơn 19.000 trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền chưa được cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn toàn tỉnh.

Nhằm thống nhất cách thức thực hiện giữa Bộ phận Một cửa, Ủy ban nhân dân cấp xã, Văn phòng Đăng ký đất đai và cơ quan thuế; giúp công chức cơ sở thuận tiện trong tra cứu, phân loại hồ sơ, xác định trách nhiệm từng cơ quan và từng bước giải quyết; đồng thời giúp người dân nắm rõ điều kiện, hồ sơ, trình tự và nghĩa vụ tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành "Sổ tay hướng dẫn rà soát, phân nhóm 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 sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa".

Sổ tay là tài liệu hướng dẫn nghiệp vụ, hệ thống hóa đầy đủ căn cứ pháp lý, trình tự, thủ tục và cách thức xử lý các tình huống vướng mắc thực tiễn tại cơ sở. Trong quá trình thực hiện, trường hợp có nội dung khác với văn bản quy phạm pháp luật thì thực hiện theo văn bản quy phạm pháp luật; nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Nông nghiệp và Môi trường) để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền.

II. Quy định chung

1. Mục đích, phạm vi và đối tượng sử dụng

a) Mục đích: Cụ thể hóa, thống nhất cách rà soát, phân nhóm và cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất được giao không đúng thẩm quyền theo Điều 140

Luật Đất đai năm 2024 và Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 22/10/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh; Sổ tay làm cơ sở để Ủy ban nhân dân cấp xã, Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan thuế và các cơ quan có liên quan thực hiện thống nhất, đúng quy định trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; giúp cơ quan, công chức giải quyết hồ sơ đúng pháp luật, công khai, minh bạch, đúng thời hạn, hạn chế trả hồ sơ nhiều lần; giúp người dân biết trước điều kiện, hồ sơ, trình tự, thời hạn và nghĩa vụ tài chính phải thực hiện; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; góp phần xử lý dứt điểm hồ sơ tồn đọng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai và nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

b) Phạm vi áp dụng: đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014 thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024; được giao từ ngày 01/7/2014 đến trước ngày 01/8/2024 thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024, đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Đối tượng sử dụng: Công chức Bộ phận Một cửa, UBND cấp xã, Chủ tịch UBND cấp xã, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã (Phòng Kinh tế đối với xã; Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đối với phường), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Thuế tỉnh, Thuế cơ sở và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền.

2. Giải thích từ ngữ và chữ viết tắt

Các khái niệm dưới đây được quy định tại Điều 3 Luật Đất đai năm 2024:

a) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (khoản 15): là việc người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được ghi nhận theo quy định của Luật.

b) Đất đang có tranh chấp (khoản 16): là thửa đất có tranh chấp đất đai mà đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (khoản 21): là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp; tài sản được chứng nhận là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất. Giấy chứng nhận cấp theo các luật trước đây có giá trị pháp lý tương đương.

d) Hộ gia đình sử dụng đất (khoản 25): là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật có hiệu lực.

đ) Sử dụng đất ổn định (khoản 38): là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét.

e) Tiền sử dụng đất (khoản 44): là số tiền người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và các trường hợp khác theo Luật.

g) Tranh chấp đất đai (khoản 47): là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.

Trong Sổ tay này, các chữ viết tắt được hiểu như sau: Giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; UBND là Ủy ban nhân dân; HĐND là Hội đồng nhân dân.

3. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận (khoản 2 Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh)

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp việc cấp gắn với quyết định thuộc thẩm quyền của cấp xã.

PHẦN II
ĐIỀU KIỆN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ THÀNH PHẦN HỒ SƠ

I. Điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Điều 140 Luật Đất đai 2024

1. Điều kiện chung

Đất được giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm được giao hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật; người đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp. Điều kiện về sự phù hợp với quy hoạch được áp dụng riêng đối với từng khoản nêu dưới đây; việc xác định sự phù hợp với quy hoạch thực hiện theo điểm e khoản 3 Điều 16 Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND.

2. Điều kiện về sử dụng đất, điều kiện về quy hoạch

a) Đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 (khoản 1 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024):

Đất sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp (không yêu cầu điều kiện phù hợp với quy hoạch).

b) Đối với đất được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (khoản 2 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024):

Đất sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng, quy hoạch nông thôn.

c) Đối với đất được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 (khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024)

Đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng, quy hoạch nông thôn.

d) Đối với đất được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 01/7/2014 đến trước ngày 01/8/2024 (khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024):

Đất được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc chỉ tiêu sử dụng đất đến cấp xã trong quy hoạch tỉnh và người sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất.

3. Về nghĩa vụ tài chính

Người sử dụng đất phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm: tiền sử dụng đất phải nộp; lệ phí trước bạ; các khoản phí, lệ phí khác (nếu có).

PHẦN III
PHÂN NHÓM THEO CHỈ THỊ SỐ 15/CT-UBND NGÀY 22/10/2026 CỦA CHỦ TỊCH UBND TỈNH

1. Tiêu chí phân nhóm D1, D2, D3 và lộ trình xử lý theo Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 22/10/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh

Toàn bộ các thửa đất được giao không đúng thẩm quyền chưa được cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn (toàn tỉnh hơn 19.000 trường hợp) được Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát đến từng thửa, đối chiếu hồ sơ địa chính và hiện trạng thực địa để phân loại vào một trong ba nhóm sau; mỗi nhóm có phương thức xử lý và mốc thời hạn riêng (chậm nhất ngày 15/4/2027 hoàn thành cập nhật, làm sạch dữ liệu đất đai đối với cả ba nhóm):

(1) Nhóm D1 – Đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận:

- Phải đáp ứng đầy đủ điều kiện quy định tại Điều 140 Luật Đất đai, không tranh chấp, phù hợp quy hoạch (trừ trường hợp thuộc khoản 1 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 không yêu cầu điều kiện này), có đủ giấy tờ giao đất hoặc xác định được nguồn gốc giao đất và không vướng mắc về ranh giới, mặt bằng quy hoạch. Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ theo Bước 1 Phần IV; thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Bước 7 và Bước 8 Phần IV.

- Thời hạn hoàn thành trước ngày 31/12/2026.

(2) Nhóm D2 – Chưa đủ điều kiện nhưng có khả năng xử lý:

- Các trường hợp có vướng mắc nhưng có cơ sở pháp lý và thực tiễn để tháo gỡ, như: thiếu giấy tờ bổ trợ; chưa đo đạc bản đồ địa chính; ranh giới chưa thống nhất; giao vượt diện tích, giao nửa lô, sai vị trí hoặc sai diện tích so với mặt bằng quy hoạch khu dân cư (xử lý theo Mục III Phần IV); vướng quy hoạch; chưa xác định được số tiền đã nộp hoặc người sử dụng đất chưa phối hợp. Ủy ban nhân dân cấp xã ghi rõ nguyên nhân, xác định trách nhiệm của từng cơ quan, lập phương án và lộ trình xử lý chi tiết cho từng thửa;

- Hồ sơ sau khi tháo gỡ xong vướng mắc được chuyển ngay sang nhóm D1 để cấp Giấy chứng nhận.

- Thời hạn hoàn thành phương án xử lý nhóm D2 trước ngày 31/3/2027.

(3) Nhóm D3 – Không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận:

- Thuộc các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận tại Điều 151 Luật Đất đai hoặc không đáp ứng điều kiện tại Điều 140 Luật Đất đai (giao đất không đúng thẩm quyền từ ngày 01/7/2014 trở về sau, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 140, không phù hợp quy hoạch đối với trường hợp thuộc các khoản 2, 3 và 4 Điều 140).

- Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành thông báo bằng văn bản theo Mẫu số 06, nêu rõ căn cứ pháp lý, nguyên nhân không đủ điều kiện, giải thích trực tiếp cho hộ

gia đình, cá nhân và chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật tình trạng đăng ký trên hồ sơ địa chính.

- Thời hạn ban hành thông báo, cập nhật tình trạng đăng ký vào hồ sơ địa chính và hoàn thành làm sạch dữ liệu đối với nhóm D3: chậm nhất ngày 15/4/2027.

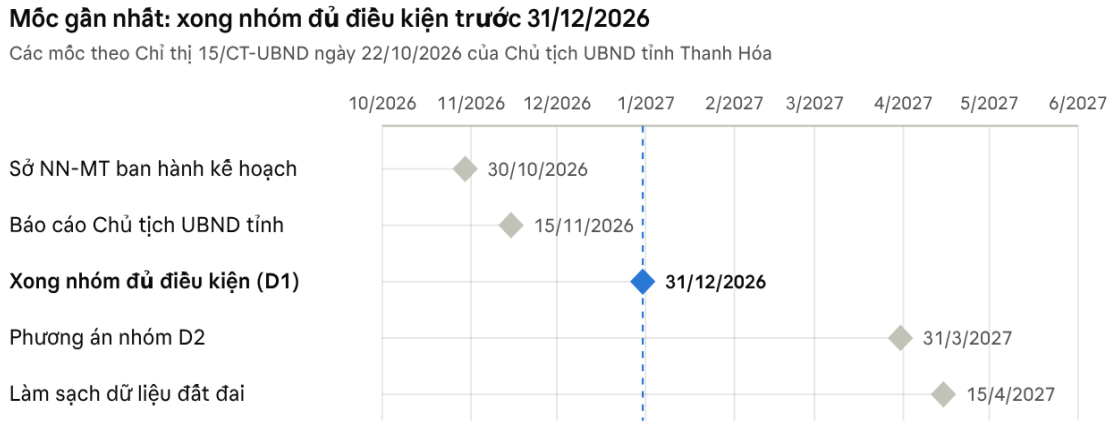
2. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận.

- Tại Điều 151 Luật Đất đai 2024 quy định: Người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp sau: đất đã có quyết định thu hồi đất (trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện); đất đang có tranh chấp, đang bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án hoặc đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

- Tại khoản 5 Điều 140 Luật Đất đai 2024 quy định: Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai 2024;

3. Mốc tiến độ thực hiện theo Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 22/10/2026

Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường trực tiếp chỉ đạo và chịu trách nhiệm toàn diện trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc rà soát đến từng thửa đất được giao không đúng thẩm quyền chưa được cấp Giấy chứng nhận, phân nhóm và lập kế hoạch xử lý dứt điểm theo các mốc tiến độ bắt buộc của Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 22/10/2026:



4. Tổ chức rà soát, phân nhóm và biểu thống kê chi tiết

Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Tổ công tác rà soát của xã và các Tổ công tác tại thôn, khu phố; lập danh sách toàn bộ các thửa đất giao không đúng thẩm quyền từ bản đồ địa chính, bản đồ 299, sổ mục kê, sổ sách giao đất lưu trữ tại xã và dữ liệu do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp; tổ chức đối chiếu thực địa, thu thập bản sao giấy tờ giao đất, biên lai nộp tiền; xác định thời điểm giao đất (điểm (i) Bước 4 Phần IV) và phân loại từng thửa vào một trong ba nhóm D1, D2, D3. Kết quả rà soát được tổng hợp vào biểu thống kê chi tiết, mỗi thửa đất ghi thành một dòng:

STT	Thôn/Khu phố	Chủ sử dụng đất	Tờ/Thửa	Diện tích (m^2)	Năm giao	Cơ quan đã giao	Giấy tờ nộp tiền	Nhóm (D1/D2/D3)	Nguyên nhân vướng mắc	Cán bộ phụ trách
1										

5. Xây dựng kế hoạch triển khai của Ủy ban nhân dân cấp xã

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện, cụ thể hóa kế hoạch của Sở Nông nghiệp và Môi trường theo nguyên tắc "*rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ trách nhiệm, rõ sản phẩm, rõ thẩm quyền"*. Kế hoạch phải xác định cụ thể: số lượng thửa đất từng nhóm D1, D2, D3 theo từng thôn, khu phố; nhiệm vụ trọng tâm (tuyên truyền, hướng dẫn kê khai hồ sơ, đo đạc chỉnh lý, kiểm tra xác minh, niêm yết công khai, chuyển thông tin thuế, cập nhật dữ liệu); phân công cán bộ, công chức chịu trách nhiệm chính từng nhiệm vụ; mốc tiến độ nội bộ sớm hơn mốc chung của tỉnh; kinh phí thực hiện (bố trí từ nguồn thu tiền sử dụng đất được điều tiết cho ngân sách xã; trường hợp khó khăn, thiếu kinh phí thì tổng hợp đề nghị hỗ trợ qua Sở Tài chính); chế độ kiểm điểm tiến độ hằng tuần.

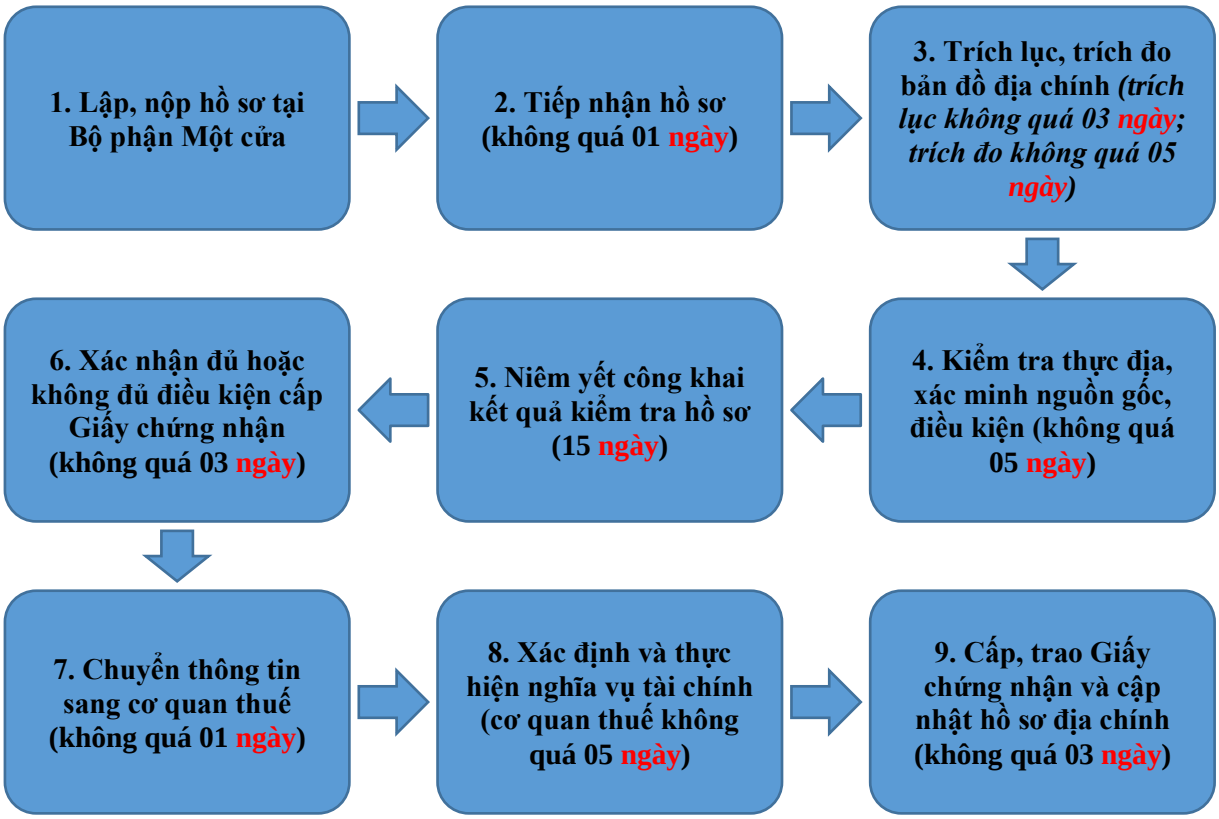
6. Chế độ theo dõi, báo cáo và trách nhiệm phối hợp của các sở, ngành

Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên cập nhật biểu thống kê khi hồ sơ chuyển nhóm (từ nhóm D2 sang nhóm D1 sau khi tháo gỡ vướng mắc) và báo cáo định kỳ trước ngày 25 hằng tháng về Sở Nông nghiệp và Môi trường: tổng số thửa đã rà soát, số lượng từng nhóm, số Giấy chứng nhận đã cấp, các hồ sơ còn vướng mắc và kiến nghị giải quyết. Sở Nông nghiệp và Môi trường theo dõi, đôn đốc, tổng hợp chung toàn tỉnh, hướng dẫn chuyên môn và phối hợp làm sạch dữ liệu đất đai; Thuế tỉnh cải cách thủ tục, rút ngắn thời gian xác định nghĩa vụ tài chính và hướng dẫn quy đổi tiền sử dụng đất; Sở Xây dựng hướng dẫn tháo gỡ vướng mắc về quy hoạch xây dựng; Thanh tra tỉnh tăng cường thanh tra, kiểm tra việc chấp hành kỷ luật, kỷ cương hành chính trong giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

PHẦN IV
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU

I. Sơ đồ quy trình 09 bước thực hiện

Căn cứ Điều 3, Điều 4 và Điều 16 Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa, quy trình đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân gồm 09 bước. Tổng thời gian giải quyết tối đa: đăng ký đất đai lần đầu không quá 10 ngày (khoản 4 Điều 16), cấp Giấy chứng nhận lần đầu không quá 03 ngày (khoản 5 Điều 19); đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn được cộng thêm không quá 10 ngày đối với từng loại thủ tục (khoản 1 Điều 4) (không tính thời gian trích lục, trích đo, niêm yết công khai, xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính, xử lý vi phạm hành chính):



Lưu ý chung về xử lý: Hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận dừng ở Bước 6 và được ghi nhận đăng ký đất đai trên hồ sơ địa chính; thời gian trích lục, trích đo bản đồ địa chính (Bước 3), niêm yết công khai (Bước 5) và thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất (Bước 8) không tính vào thời hạn 10 + 03 ngày.

II. Chi tiết từng bước thực hiện và kết quả đầu ra

II.1. Bước 1 – Lập, nộp hồ sơ:

Người sử dụng đất lập 01 bộ hồ sơ theo quy định và nộp tại Bộ phận Một cửa cấp xã (Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã) hoặc tại bất kỳ điểm tiếp nhận nào của Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh; nộp trực tiếp, qua dịch vụ

bưu chính công ích, trên Cổng Dịch vụ công quốc gia hoặc qua ứng dụng định danh quốc gia VNeID.

Thành phần hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu (01 bộ, Điều 16 Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND)

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 01.

- Giấy tờ giao đất không đúng thẩm quyền (quyết định, biên bản giao đất của Ủy ban nhân dân xã, hợp tác xã hoặc cơ quan đã giao) hoặc giấy tờ mua, nhận thanh lý, hóa giá nhà ở, công trình; biên lai, phiếu thu, chứng từ đã nộp tiền để được sử dụng đất (nếu có).

- Giấy tờ về tài sản gắn liền với đất theo khoản 1, khoản 5 Điều 148 và khoản 1, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai, kèm sơ đồ nhà ở, công trình (nếu có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu tài sản).

- Tờ khai lệ phí trước bạ (Mẫu số 09), tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (Mẫu số 10) theo mẫu của Bộ Tài chính ban hành kèm theo Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026.

- Văn bản đề nghị miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo Mẫu số 04 và giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (nếu thuộc diện miễn, giảm).

- Văn bản cam kết của người nhận thừa kế hoặc văn bản thỏa thuận của những người thừa kế (không bắt buộc công chứng, chứng thực), đối với trường hợp người được giao đất đã chết mà chưa được cấp Giấy chứng nhận.

- Văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất, đối với đất của hộ gia đình.

- Hợp đồng, văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án về quyền đối với thửa đất liền kề, kèm sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế (nếu có đăng ký quyền này).

- Giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền đối với trường hợp đã nhận chuyển quyền trước ngày 01/8/2024.

II.2. Bước 2 – Tiếp nhận hồ sơ:

- Công chức Bộ phận Một cửa kiểm tra tính đầy đủ, thống nhất của thành phần hồ sơ; trường hợp hồ sơ đầy đủ thì tiếp nhận, nhập hệ thống một cửa điện tử, cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất; trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ thì hướng dẫn một lần bằng Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ.

- Yêu cầu Công chức Bộ phận Một cửa: Hướng dẫn bổ sung, hoàn thiện hồ sơ một lần, đầy đủ, rõ ràng; không yêu cầu người dân nộp giấy tờ ngoài thành phần hồ sơ đã quy định hoặc các giấy tờ đã khai thác được từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, ứng dụng VNeID; trường hợp hồ sơ nộp thông qua người được ủy quyền thì phải kiểm tra tính hợp lệ của văn bản ủy quyền trước khi tiếp nhận.

- Thời gian thực hiện: Không quá 01 ngày

- Sản phẩm: Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả (hoặc Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ).

II.3. Bước 3 – Trích lục, trích đo bản đồ địa chính:

- Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính; đối với nơi chưa có bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị có chức năng đo đạc (Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc đơn vị tư vấn có giấy phép hoạt động đo đạc bản đồ) thực hiện trích đo địa chính thửa đất và ký xác nhận mảnh trích đo. Chi phí trích đo do người sử dụng đất chi trả theo quy định (trừ trường hợp đo đạc đồng loạt theo kế hoạch của Nhà nước).

- Thời gian thực hiện: trích lục không quá 03 ngày; trích đo không quá 05 ngày *(không tính vào thời hạn giải quyết thủ tục).*

- Sản phẩm: Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính được cơ quan, đơn vị có thẩm quyền ký duyệt.

II.4. Bước 4 – Kiểm tra thực địa, xác minh nguồn gốc, điều kiện:

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì kiểm tra thực địa với sự có mặt của người sử dụng đất và các chủ sử dụng đất liền kề; lập biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất, diện tích, loại đất, nhà ở, công trình xây dựng trên đất (chụp ảnh hiện trạng lưu hồ sơ); xác nhận tình trạng tranh chấp đất đai; xác minh nguồn gốc, thời điểm giao đất và việc sử dụng đất ổn định; kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch và điều kiện tồn tại nhà ở, công trình.

Các nội dung về xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, điều kiện sử dụng đất, điều kiện về quy hoạch, hạn mức công nhận đất ở, việc tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

(i) Xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất: Thời điểm, nguồn gốc sử dụng đất giao không đúng thẩm quyền thuộc khoản 1 (trước ngày 15/10/1993), khoản 2 (từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004), khoản 3 (từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014), khoản 4 (từ 01/7/2014 đến trước ngày 01/8/2024) Điều 140 Luật Đất đai năm 2024, từ đó xem xét điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận, xác định hạn mức và mức thu tiền sử dụng đất (điểm (iii) Bước 4 và điểm (i) Bước 7 Phần IV). Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã xác định theo thứ tự ưu tiên sau:

Thứ tự 1. Căn cứ giấy tờ giao đất, chứng từ nộp tiền: Lấy ngày, tháng, năm ghi trên quyết định giao đất, biên bản giao đất, biên lai, phiếu thu tiền giao đất của Ủy ban nhân dân xã, hợp tác xã hoặc cơ quan đã giao không đúng thẩm quyền; đối chiếu với sổ sách, hồ sơ giao đất lưu trữ tại xã, cơ quan giao không đúng thẩm quyền.

Thứ tự 2. Giấy tờ giao đất không ghi rõ thời điểm hoặc không có giấy tờ chứng minh: Việc xác định sử dụng đất ổn định được căn cứ vào thời gian và mục đích sử dụng đất tại một trong các giấy tờ sau đây:

+ Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

+ Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;

+ Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định về thi hành án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;

+ Giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có địa chỉ thuộc thửa đất phải xác định;

+ 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;

+ Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

+ Bản đồ, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai; sổ mục kê, sổ kiến điền được lập từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 trở về sau;

+ Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh tại thời điểm kê khai kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

+ Giấy tờ về việc đăng ký thường trú, tạm trú tại nhà ở gắn với đất ở do cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc giấy tờ xác nhận thời điểm đăng ký thường trú, tạm trú của cơ quan có thẩm quyền;

+ Giấy tờ khác chứng minh thời điểm sử dụng đất;

+ Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai và không có một trong các giấy tờ nêu trên hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở nội dung kê khai của người sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp có sự không thống nhất về thời điểm bắt đầu sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ nêu trên thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất được xác định theo giấy tờ có ngày, tháng, năm sử dụng đất sớm nhất;

(ii) Xác định điều kiện sử dụng đất, điều kiện về quy hoạch: Đánh giá các điều kiện theo điểm 2. Mục I Phần II nêu trên.

(iii) Xác định hạn mức công nhận đất ở: Việc xác định hạn mức công nhận đất ở được xác định theo quy định tại Điều 140, các khoản 2, 3 và 6 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024, Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 13/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

(iv) Xác định tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất:

Việc xác nhận tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện căn cứ vào việc Ủy ban nhân dân cấp xã đang thụ lý đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc nhận được văn bản hoặc thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất (quy định tại điểm b khoản 3 Điều 16 Quyết định 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh).

- Yêu cầu: Phải có mặt người sử dụng đất và các chủ sử dụng đất giáp ranh; lập biên bản ghi nhận đầy đủ diện tích, loại đất, ranh giới, hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng trên đất; chụp ảnh hiện trạng lưu hồ sơ điện tử và hồ sơ giấy để phục vụ công tác kiểm tra, giải quyết khiếu nại, kiến nghị về sau.

- Thời gian thực hiện: Không quá 05 ngày.

- Sản phẩm: Biên bản kiểm tra thực địa.

II.5. Bước 5 - Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ:

- Ủy ban nhân dân cấp xã lập Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 05 và tổ chức niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư (thôn, tổ dân phố) nơi có đất; tiếp nhận, xem xét, giải quyết các ý kiến phản ánh, kiến nghị của công dân trong thời gian niêm yết.

- Yêu cầu: Ngoài việc niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và nhà văn hóa/địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất, khuyến khích đăng tải công khai trên trang thông tin điện tử và thông báo trên hệ thống truyền thanh của xã, phường; lập biên bản mở niêm yết và biên bản kết thúc niêm yết có xác nhận của đại diện thôn, tổ dân phố, ghi nhận đầy đủ ý kiến phản ánh và kết quả giải quyết.

- Thời gian thực hiện: 15 ngày *(không tính vào thời hạn giải quyết thủ tục).*

- Sản phẩm: Danh sách niêm yết công khai (Mẫu số 05); Biên bản mở niêm yết, Biên bản kết thúc niêm yết công khai và văn bản giải quyết phản ánh (nếu có).

II.6. Bước 6 - Xác nhận đủ hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận:

Sau khi kết thúc niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, xác nhận đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai:

- Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc người sử dụng đất chỉ đăng ký đất đai mà không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận: Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 06, trả kết quả qua Bộ phận Một cửa cho người nộp hồ sơ, đồng thời chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và kết thúc quy trình.

- Trường hợp đủ điều kiện và có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận: Chuyển hồ sơ sang Bước 7.

- Thời gian thực hiện: Không quá 03 ngày.

- Sản phẩm: Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai (đối với hồ sơ không đủ điều kiện/không đề nghị cấp Giấy chứng nhận) hoặc văn bản xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

II.7. Bước 7 – Chuyển thông tin sang cơ quan thuế:

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 07 (gửi bằng phương thức điện tử có ký số qua hệ thống liên thông thuế), kèm theo Thông báo kết quả đăng ký và hồ sơ kê khai nghĩa vụ tài chính (tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, văn bản đề nghị miễn, giảm và giấy tờ chứng minh nếu có) gửi đến Thuế cơ sở.

(i) Về thực hiện nghĩa vụ tài chính

(1) Công thức tính tiền sử dụng đất

Tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân được tính theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 và khoản 1 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ), khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và Điều 3 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP.

Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026) nhân với hệ số điều chỉnh giá đất (K) theo Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh (Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15; khoản 1 Điều 5 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP):

Tiền sử dụng đất = Diện tích phải nộp × (Giá đất theo Bảng giá đất × K) × Tỷ lệ (%) – Số tiền được miễn, giảm

Trong đó:

- Giá đất tra cứu theo vị trí thửa đất tại Phụ lục VII (đất ở tại đô thị) hoặc Phụ lục VIII (đất ở tại nông thôn) của Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND

- K là hệ số điều chỉnh giá đất (Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15) áp dụng đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND. Trường hợp khu vực, vị trí thửa đất không có hệ số điều chỉnh thì không áp dụng K.

- Thời điểm tính tiền sử dụng đất là thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

(2) Mức thu tiền sử dụng đất theo Điều 12 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP); các mức thu dưới đây

tính trên giá đất xác định theo mục (1) nêu trên (giá đất trong Bảng giá đất nhân hệ số K, nếu có).

a) Trường hợp đất giao không đúng thẩm quyền trước ngày 15/10/1993:

- Có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền thì diện tích đất ở trong hạn mức công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất; diện tích đất ở vượt hạn mức nộp 40% giá đất ở; đất phi nông nghiệp không phải đất ở nộp 50% giá đất

b) Trường hợp đất giao không đúng thẩm quyền từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004):

- Có giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thì không phải nộp tiền sử dụng đất; trường hợp nộp thiếu thì quy đổi phần đã nộp ra diện tích theo mục (3) dưới đây.

- Không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền thì diện tích đất ở trong hạn mức giao đất ở nộp 20% giá đất ở; diện tích đất ở vượt hạn mức nộp 50% giá đất ở; đất phi nông nghiệp không phải đất ở nộp 60% giá đất.

c) Trường hợp đất giao không đúng thẩm quyền từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014:

- Có giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thì không phải nộp tiền sử dụng đất; nộp thiếu thì quy đổi phần đã nộp ra diện tích theo mục (3) dưới đây.

- Không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền (điểm b khoản 3 Điều 140) thì đối với đất ở nộp bằng: Diện tích đất ở × Giá đất ở × 70%, trong đó giá đất ở là giá đất trong Bảng giá đất (nhân hệ số K, nếu có) xác định theo mục (1) nêu trên.

- Phần diện tích đất còn lại thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 mà được công nhận là đất ở và cấp Giấy chứng nhận: nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở trong Bảng giá đất (nhân hệ số K, nếu có) xác định theo mục (1) nêu trên, tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ (điểm c khoản 3 Điều 12 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

d) Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01/8/2024 và người sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất

- Nộp 100% giá đất ở; trường hợp đã nộp tiền để được sử dụng đất thì được trừ số tiền đã nộp vào tiền sử dụng đất phải nộp, mức trừ tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

- Giấy tờ chứng minh đã nộp tiền gồm biên lai, phiếu thu, hóa đơn, sổ sách thu tiền của Ủy ban nhân dân xã hoặc cơ quan đã giao đất; trường hợp bị mất giấy tờ nộp tiền nhưng còn lưu sổ sách tại xã thì dùng văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã (khoản 5 Điều 12 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP).

(3) Quy đổi số tiền đã nộp đối với trường hợp nộp thiếu (điểm c khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 12 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP)

Áp dụng khi người sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất nhưng số tiền đã nộp thấp hơn mức thu theo quy định tại thời điểm nộp. Số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ phần trăm (%) diện tích đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp; phần diện tích còn lại tính thu tiền sử dụng đất như trường hợp không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ:

- Bước tính 1: Xác định số tiền phải nộp tại thời điểm đã nộp (T_0), tính cho toàn bộ diện tích được giao theo chính sách thu và giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại năm nộp tiền.

- Bước tính 2: Tính tỷ lệ hoàn thành nghĩa vụ = Số tiền đã nộp ghi trên biên lai, phiếu thu ÷ T_0.

- Bước tính 3: Tính diện tích đã hoàn thành nghĩa vụ = Tỷ lệ hoàn thành × Diện tích được cấp (phần diện tích này không phải nộp thêm tiền sử dụng đất).

- Bước tính 4: Tính diện tích còn lại = Diện tích được cấp – Diện tích đã hoàn thành; phần diện tích này tính tiền sử dụng đất theo mục (2) nêu trên, áp dụng giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

(4) Các khoản thuế, phí, lệ phí khác và thời hạn nộp

- Lệ phí trước bạ: 0,5% giá tính lệ phí trước bạ theo Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND (Nghị định số 10/2022/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 175/2025/NĐ-CP), trừ trường hợp được miễn theo quy định.

- Miễn, giảm tiền sử dụng đất: Thực hiện theo Điều 17, 18, 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (sửa đổi tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP) và Nghị định số 230/2025/NĐ-CP; người sử dụng đất kê khai bằng Văn bản đề nghị theo Mẫu số 04 kèm giấy tờ chứng minh.

- Lệ phí cấp Giấy chứng nhận, phí thẩm định hồ sơ: Thu theo mức quy định tại Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất; phần còn lại nộp theo thời hạn ghi trên Thông báo của cơ quan thuế. Cơ quan thuế là cơ quan xác định số tiền phải nộp chính thức; công thức và ví dụ nêu trên dùng để công chức hướng dẫn và người dân ước tính trước. Quá thời hạn nộp tiền, người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp theo hướng dẫn tại mục 3 Phần V.

- Thời gian thực hiện: Không quá 01 ngày.

- Sản phẩm: Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 07 và hồ sơ kê khai thuế kèm theo.

II.8. Bước 8 – Xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính:

Thuế cơ sở kiểm tra thông tin; trường hợp cần bổ sung thông tin, hồ sơ thì có văn bản đề nghị trong thời hạn 02 ngày. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận đủ thông tin hợp lệ (không tính vào thời hạn giải quyết thủ tục), Thuế cơ sở

ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và các khoản thu khác (nếu có) gửi người sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp xã và Kho bạc Nhà nước. Người sử dụng đất thực hiện nộp tiền theo thông báo (hoặc thực hiện thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất theo Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nếu đủ điều kiện và có nguyện vọng) và nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Thời gian thực hiện: Cơ quan thuế không quá 05 ngày (không tính thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất).

- Sản phẩm: Thông báo nộp nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế và Chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính (hoặc xác nhận ghi nợ).

II.9. Bước 9 – Cấp, trao Giấy chứng nhận và cập nhật hồ sơ địa chính:

- Sau khi nhận được thông báo xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính (hoặc quyết định miễn, văn bản ghi nợ), Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận và chuyển:

+ Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trao cho người sử dụng đất và thu hồi bản chính giấy tờ về quyền sử dụng đất (nếu có) để lưu trữ theo quy định.

+ Hồ sơ để Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai;

- Thời gian thực hiện: không quá 03 ngày.

- Sản phẩm: Người sử dụng đất nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hồ sơ địa chính được cập nhật, chỉnh lý.

Lưu ý: *Việc thực hiện trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận, trả kết quả, các cơ quan, đơn vị phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục, thời gian quy định. Trường hợp giải quyết quá hạn, cơ quan gây chậm trễ phải có văn bản nêu rõ lý do, xin lỗi người dân.*

III. Xử lý trường hợp giao đất sai vị trí, sai diện tích so với mặt bằng quy hoạch khu dân cư (Thông báo số 619/TB-UBND ngày 19/11/2026)

1. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền theo mặt bằng quy hoạch khu dân cư, khu tái định cư nhưng vị trí, ranh giới, diện tích sử dụng thực tế khác với mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt, cụ thể: Giao vượt diện tích lô, giao nửa lô, giao lệch vị trí, chồng lấn ranh giới; hoặc đã bàn giao đất trên thực địa nhưng chưa có quyết định giao đất, chưa phê duyệt giá đất.

2. Nguyên tắc xử lý: Sai sót về trình tự, thủ tục, bàn giao đất, kỹ thuật đo đạc của cơ quan nhà nước trước đây thì UBND cấp xã hiện nay có trách nhiệm khắc phục, tuyệt đối không đẩy khó khăn về phía người dân. Việc điều chỉnh quy hoạch, mặt bằng và xét cấp Giấy chứng nhận được triển khai song song; không phải chờ điều chỉnh xong quy hoạch mới xem xét tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận của người dân.

3. Phân nhóm xử lý cụ thể:

- Thửa đất sử dụng ổn định, không tranh chấp, đủ điều kiện theo Điều 140 Luật Đất đai thì xếp vào nhóm D1 (Đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) và cấp Giấy chứng nhận theo thực tế, hiện trạng sử dụng đất.

- Thửa đất giao vượt diện tích, giao nửa lô, sai diện tích so với mặt bằng, chưa nộp đủ tiền hoặc thuộc diện chính sách thì xếp vào nhóm D2 (Chưa đủ điều kiện nhưng có khả năng xử lý) và lập phương án xử lý cụ thể cho từng hộ.

- Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì xếp vào nhóm D3, ban hành thông báo bằng văn bản (Mẫu số 06), nêu rõ căn cứ pháp lý và hướng xử lý tiếp theo.

4. Trình tự xử lý nhóm D2 - Chưa đủ điều kiện nhưng có khả năng xử lý (05 bước):

Bước 1: Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, thống kê chi tiết đến từng thửa, từng hộ; đối chiếu hiện trạng sử dụng đất với mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt và giấy tờ giao đất, biên lai nộp tiền. Lập danh sách các hộ và xây dựng phương án xử lý.

Bước 2: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính và cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai theo hiện trạng sử dụng.

Bước 3: Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức họp, đối thoại và công khai kết quả rà soát và phương án xử lý với người dân.

Bước 4: UBND cấp xã tổ chức thực hiện trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết, mặt bằng khu dân cư theo hiện trạng sử dụng đất theo quy định.

Bước 5: Việc cấp Giấy chứng nhận theo diện tích thực tế theo trình tự, thủ tục tại Phần IV.

PHẦN V
XỬ LÝ CÁC TÌNH HUỐNG PHÁT SINH TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN

1. Trường hợp người sử dụng đất không kê khai, đăng ký đất đai lần đầu:

Đăng ký đất đai là nghĩa vụ bắt buộc đối với mọi người sử dụng đất (khoản 1 Điều 131 Luật Đất đai năm 2024). Ủy ban nhân dân cấp xã gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu kê khai đăng ký, đồng thời giao trưởng thôn, tổ trưởng tổ dân phố gặp trực tiếp hướng dẫn. Quá thời hạn thông báo mà người sử dụng đất vẫn không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu thì lập biên bản vi phạm hành chính, xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026).

2. Trường hợp người sử dụng đất không phối hợp đo đạc, xác minh hoặc vắng mặt tại địa phương:

Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo trước bằng văn bản về thời gian đo đạc, kiểm tra thực địa; trường hợp người sử dụng đất vắng mặt hoặc không phối hợp thì lập biên bản có xác nhận của trưởng thôn/tổ trưởng tổ dân phố và người sử dụng đất liền kề, sau đó gửi thông báo hẹn lại lần thứ hai.

Sau hai lần thông báo mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp, Ủy ban nhân dân cấp xã ghi rõ nguyên nhân vào biểu thống kê rà soát, xếp hồ sơ vào nhóm D2 (chưa đủ điều kiện nhưng có khả năng xử lý) và tiếp tục vận động, thuyết phục.

3. Trường hợp người sử dụng đất không nộp hoặc chưa có khả năng nộp tiền sử dụng đất.

- Người sử dụng đất không nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế thì chưa được cấp Giấy chứng nhận. Thửa đất vẫn được ghi nhận đã đăng ký trên hồ sơ địa chính. Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với Thuế cơ sở đôn đốc, hướng dẫn người sử dụng đất nộp tiền hoặc làm thủ tục ghi nợ theo quy định; ghi rõ nguyên nhân chưa nộp vào biểu thống kê rà soát.

- Quá thời hạn nộp tiền ghi trên Thông báo của cơ quan thuế mà người sử dụng đất không nộp hoặc không có tiền để nộp (Thông báo vẫn còn hiệu lực) và không được ghi nợ thì phải nộp tiền chậm nộp theo mức 0,03%/ngày tính trên số tiền chậm nộp, kể từ ngày hết thời hạn nộp tiền đến ngày nộp đủ, theo quy định của Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2026). Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo, hướng dẫn để người sử dụng đất biết và lựa chọn nộp tiền hoặc ghi nợ trước khi hết thời hạn nộp tiền.

- Ghi nợ tiền sử dụng đất: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhu cầu ghi nợ được ghi nợ tiền sử dụng đất theo Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP) và điểm a, điểm c khoản 11 Điều 18 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP). Người sử dụng đất đăng ký nhu cầu ghi nợ tại Mục VII Đơn đăng ký (Mẫu số 01); cơ quan có chức năng quản lý đất

đai cấp xã ghi rõ đối tượng, số tiền, thời hạn ghi nợ vào Phiếu chuyển thông tin (Mẫu số 07) gửi Thuế cơ sở. Phần tiền sử dụng đất không được ghi nợ (nếu có) nộp theo thời hạn ghi trên Thông báo của cơ quan thuế; sau khi hoàn thành thanh toán nợ, người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị xóa ghi nợ trên Giấy chứng nhận theo khoản 3 Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- Thuộc diện miễn, giảm nhưng chưa kê khai: Công chức Phòng Kinh tế (đối với xã), Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (đối với phường) hướng dẫn người dân bổ sung Văn bản đề nghị miễn, giảm (Mẫu số 04) và giấy tờ chứng minh để chuyển cơ quan thuế xác định lại nghĩa vụ tài chính.

4. Trường hợp người sử dụng đất không đồng ý với kết quả xác minh hoặc thông báo nghĩa vụ tài chính:

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm giải thích rõ bằng văn bản hoặc đối thoại trực tiếp về căn cứ pháp lý (thời điểm giao đất, hạn mức công nhận/giao đất, diện tích đủ điều kiện); Thuế cơ sở giải thích cách tính số tiền phải nộp. Trường hợp người sử dụng đất vẫn không đồng ý thì có quyền khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính theo quy định của Luật Khiếu nại và Điều 237 Luật Đất đai năm 2024.

5. Trường hợp phát sinh tranh chấp đất đai hoặc người được giao đất đã chết nhưng chưa làm thủ tục thừa kế:

- Phát sinh tranh chấp đất đai: Tạm dừng xét cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đang có tranh chấp theo quy định; Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai (Điều 235 Luật Đất đai năm 2024); sau khi hòa giải thành thì tiếp tục giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo kết quả hòa giải. Trường hợp hòa giải không thành thì hướng dẫn các bên đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; việc xét cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đang có tranh chấp được tạm dừng cho đến khi có kết quả giải quyết.

- Người được giao đất đã chết nhưng chưa làm thủ tục thừa kế: Người nhận thừa kế nộp Văn bản cam kết hoặc Văn bản thỏa thuận của những người thừa kế kèm theo hồ sơ đăng ký; Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai cùng kết quả kiểm tra hồ sơ trong 15 ngày (Bước 5 Phần IV), nếu không phát sinh tranh chấp thì xét cấp Giấy chứng nhận cho người thừa kế theo quy định.

PHẦN VI
DANH MỤC BIỂU MẪU SỬ DỤNG

Các biểu mẫu sử dụng trong quy trình đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận lần đầu thực hiện thống nhất theo Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa và Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính:

TT	Ký hiệu mẫu	Tên biểu mẫu	Căn cứ ban hành
01	**Mẫu số 01**	Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất	Phụ lục IV, QĐ 55/2026/QĐ-UBND
02	**Mẫu số 02**	Danh sách những người sử dụng chung thửa đất, sở hữu chung tài sản gắn liền với đất	Phụ lục IV, QĐ 55/2026/QĐ-UBND
03	**Mẫu số 03**	Danh sách tài sản gắn liền với đất trên cùng một thửa đất	Phụ lục IV, QĐ 55/2026/QĐ-UBND
04	**Mẫu số 04**	Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	Phụ lục IV, QĐ 55/2026/QĐ-UBND
05	**Mẫu số 05**	Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận	Phụ lục IV, QĐ 55/2026/QĐ-UBND
06	**Mẫu số 06**	Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai	Phụ lục IV, QĐ 55/2026/QĐ-UBND
07	**Mẫu số 07**	Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai	Phụ lục IV, QĐ 55/2026/QĐ-UBND
08	**Mẫu số 08**	Bảng kê chi tiết (04 Bảng)	Phụ lục IV, QĐ 55/2026/QĐ-UBND
09	**Mẫu số 09**	Tờ khai lệ phí trước bạ (áp dụng đối với nhà, đất)	Thông tư số 89/2026/TT-BTC
10	**Mẫu số 10**	Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (hộ gia đình, cá nhân)	Thông tư số 89/2026/TT-BTC

Mẫu số 02, Mẫu số 03 là biểu mẫu kèm theo Mẫu số 01: lập Mẫu số 02 khi có nhiều người cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (đất của hộ gia đình); lập Mẫu số 03 khi có nhiều nhà ở, công trình xây dựng trên cùng một thửa đất.

Mẫu số 08 (Bảng kê chi tiết) kèm theo Mẫu số 07, lập khi có nhiều người đồng sử dụng đất, nhiều thửa đất hoặc nhiều nhà ở, công trình xây dựng.

NỘI DUNG CHI TIẾT CÁC BIỂU MẪU

Mẫu số 01. 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 02)

a) Họ và tên (2): .....

b) Giấy tờ nhân thân/pháp nhân (3): .....

c) Mã số thuế (nếu có): .....

d) Địa chỉ (4): .....

đ) 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 25b)

a) Thửa đất số(4a): ……; Tờ bản đồ số(4b): .....

b) Địa chỉ (5): .....

c) Diện tích (6): ……. m^2; sử dụng chung: ……..m^2; sử dụng riêng: ..... m^2

d) Sử dụng vào mục đích(7): ……, từ thời điểm:.....

đ) Thời hạn đề nghị được sử dụng đất(8): .....

e) Nguồn gốc sử dụng đất(9): .....

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 kề ..... (10).

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 03)

a) Loại nhà ở, công trình xây dựng (11): .....

b) Diện tích xây dựng[12]: …… m^2.

c) Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng [13]: ……..m^2.

d) Sở hữu chung[14]: …… m^2, sở hữu riêng[14]: …….. m^2.

đ) Số tầng: …….. tầng; trong đó, số tầng nổi: …… tầng, số tầng hầm: …….tầng.

e) Nguồn gốc [15]: .....

g) Năm hoàn thành xây dựng[16]: .....

h) Thời hạn sở hữu đến [17]: .....

i) Cam kết chịu trách nhiệm về nhà ở, công trình xây dựng[18]: □

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. Thông tin về đối tượng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có)[19]:

.....

6. Những giấy tờ nộp kèm theo[20]:

(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))

Hướng dẫn kê khai đơn: *"Lưu ý: xem kỹ hướng dẫn viết Đơn trước khi kê khai; không tẩy xóa, sửa chữa trên Đơn"*

(1) Đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì ghi: "Ủy ban nhân dân/Chủ tịch UBND xã/phường/đặc khu …"; đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư nước ngoài thì ghi: "Sở Nông nghiệp và Môi trường …" .

(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.

(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.

(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.

(4a), (4b): Ghi đối với trường hợp người sử dụng đất có thông tin; trường hợp không có thông tin thì không phải kê khai nội dung này, cơ quan giải quyết thủ tục xác định thông tin này trong quá trình giải quyết thủ tục.

(5) Ghi số nhà, tên đường, phố (nếu có); tên điểm dân cư (tổ dân phố, thôn, xóm, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, 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 chính đang sử dụng. 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) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định pháp luật thì ghi rõ trường hợp thuộc diện được miễn, giảm (ví dụ: thương binh, đối tượng chính sách, …) vào mục này.

(20) 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 23d 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 23đ, trừ trường hợp tổ chức nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định pháp luật thì nộp giấy tờ chứng minh là đối tượng được miễn, giảm theo quy định pháp luật về quản lý thuế.

Mẫu số 02. Danh sách những người sử dụng chung thửa đất, sở hữu chung tài sản gắn liền với đất

DANH SÁCH
NHỮNG NGƯỜI SỬ DỤNG CHUNG THỬA ĐẤT, SỞ HỮU CHUNG TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Sử dụng chung thửa đất: ☐; Sở hữu chung tài sản gắn liền với đất: ☐ *(Đánh dấu vào ô lựa chọn)*

Số thứ tự	Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất	Năm sinh	Giấy tờ pháp nhân, nhân thân				Địa chỉ
			Loại giấy tờ	Số	Ngày, tháng, năm cấp	Cơ quan cấp	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1							
2							

….., ngày …… tháng …… năm ……
Người sử dụng đất/Người kê khai
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hướng dẫn kê khai:
Việc kê khai thông tin theo hướng dẫn tại Mẫu số 01

Mẫu số 03. Danh sách tài sản gắn liền với đất trên cùng một thửa đất

DANH SÁCH
TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRÊN CÙNG MỘT THỬA ĐẤT

Loại nhà ở, công trình xây dựng	**Diện tích xây dựng (m^2)**	**Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng (m^2)**	**Hình thức sở hữu (chung, riêng)**	**Số tầng (tầng nổi, tầng hầm)**	**Nguồn gốc**	**Thời hạn sở hữu**
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

..., ngày ... tháng ... năm ...
Người sử dụng đất/Người kê khai
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hướng dẫn kê khai:
Việc kê khai thông tin theo hướng dẫn tại Mẫu số 01.

Mẫu số 04. Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất

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

.., ngày ... tháng ... năm ...

VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

Kính gửi: Cơ quan, người có thẩm quyền[1]…….

1. Người đề nghị[2]:…….

2. Địa chỉ/trụ sở chính:……..….

3. Thông tin liên hệ (điện thoại, fax, email...):……..…

4. Địa điểm thửa đất/khu đất/khu rừng (tại xã/phường..., tỉnh/thành phố ...):…….

5. Mục đích sử dụng đất[3]: ..... (lấy ở mẫu 04)

6. Hình thức sử dụng đất[4]:…… (lấy ở mẫu 04): chỉ để giao đất có thu tiền, thuê đất trả 1 lần, thuê trả hằng năm, bỏ giao không thu tiền đi.

7. Thời hạn sử dụng đất:…… ……

8. Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

a) Đối tượng, lý do miễn……

b) Diện tích được miễn……

c) Thời gian miễn tiền……

d) Thông tin miễn:……

9. Giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất[5]

a) Đối tượng, lý do đề nghị giảm ……

b) Diện tích đề nghị giảm tiền sử dụng đất, thuê đất ……

c) Mức đề nghị giảm …….

12. Các cam kết khác (nếu có): .....

13. Tài liệu gửi kèm:

---

[1] Văn phòng Đăng ký đất đai/ Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã

[2] Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu…; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế…

[3] Ghi theo Quyết định giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, ….

[4] Ghi theo Quyết định giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, ….

[5] Người sử dụng đất kê khai theo hồ sơ, giấy tờ theo quy định.

- Các giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật.

- Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

Người làm đơn

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

Mẫu số 05. Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ/PHƯỜNG** ..... Số: /CKHS-ĐKĐĐ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

DANH SÁCH CÔNG KHAI
Kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

Số TT	Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất	Địa chỉ thường trú	Địa chỉ thửa đất	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích đất (m^2)	Thời điểm sử dụng đất	Nguồn gốc sử dụng đất	Hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	Thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất	Tình trạng tranh chấp	Sự phù hợp với quy hoạch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)

Danh sách này được công khai trong thời gian 15 ngày, kể từ ngày…/…/…, đến ngày…/…/… Tại địa điểm: .....

Người không đồng ý với kết quả kiểm tra trên đây thì gửi đơn đến UBND xã/phường … để giải quyết; sau thời gian trên sẽ không xem xét giải quyết.

….., ngày …... tháng …... năm ….
(Ký tên, đóng dấu)

Hướng dẫn ghi thông báo:

- Cột (5), Cột (6) chỉ ghi đối với nơi đã có bản đồ địa chính hoặc ghi số hiệu thửa đất và số hiệu mảnh trích đo bản đồ địa chính (nếu có thông tin).

- Cột (10) ghi hiện trạng có nhà ở/công trình xây dựng hay không có nhà ở/công trình xây dựng.

- Cột (11) ghi ngày ... tháng ... năm ... tạo lập tài sản gắn liền với đất.

Mẫu số 06. Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai

……..… **……**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: … /TB-ĐKĐĐ….	*..., ngày ……tháng ……năm…..*

THÔNG BÁO XÁC NHẬN KẾT QUẢ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

1. Thông tin người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (1):

a) Tên: .....

b) Giấy tờ nhân thân/pháp nhân: ……..

c) Địa chỉ: .....

2. Thông tin về thửa đất đăng ký (2):

a) Thửa đất số:.....; b) Tờ bản đồ số: .....

c) Địa chỉ: .....

d) Diện tích: ..... m²; sử dụng chung: ..... m²; sử dụng riêng: ..... m²

đ) Sử dụng vào mục đích: ....., từ thời điểm:.....

e) Thời hạn đề nghị được sử dụng đất: .....

g) Nguồn gốc sử dụng đất: .....

h) 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 kề…..

3. Thông tin về tài sản đăng ký (3):

a) Loại nhà ở, công trình xây dựng: .....

b) Diện tích xây dựng: ..... m²

c) Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng:..... m^2

d) Sở hữu chung: .....m², sở hữu riêng: .....m²

đ) Số tầng: ..... tầng; trong đó, số tầng nổi: ..... tầng, số tầng hầm: ……tầng

e) Nguồn gốc: ……

g) Năm hoàn thành xây dựng: .....

h) Thời hạn sở hữu: .....

4. Giấy tờ người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất đã nộp (4):

.....

.....

5. Kết quả xét duyệt hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất *(đối với hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài)*:

a) Nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân/Chủ tịch UBND cấp xã [5]:

……..……

……..……

b) Kết luận[6]:

- Đối với thửa đất đăng ký ……

- Đối với tài sản đăng ký …….……..

Nơi nhận:
- ...

..... [7]
(Ký tên đóng dấu)

Hướng dẫn:

(1) Ghi nội dung theo Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

(2) và (3) Ghi nội dung theo thông tin sau khi xét duyệt.

(4) Ghi các giấy tờ nộp kèm theo Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

(5) Ghi các nội dung quy định tại Điều 33 của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

(6) Ghi đủ hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và căn cứ pháp lý (ghi cụ thể theo quy định nào của Luật Đất đai, Nghị định của Chính phủ).

(7) Người có thẩm quyền ban hành Thông báo.

Mẫu số 07. Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai

…….. (TÊN ĐƠN VỊ CHUYỂN THÔNG TIN) -------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------
Số: ……../PCTT	*….. , ngày … tháng …. năm ….*

PHIẾU THÔNG TIN ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: ……..

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC

1. Mã số hồ sơ thủ tục hành chính[(1)]: ……

2. Ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ[(2)]: ……

3. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính[(3)]: **……**

4. Căn cứ pháp lý[6]:……

II. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT/ NGƯỜI NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Tên[(4)]: ……

2. Địa chỉ[(5)]: ……

Xã/phường/đặc khu:……..Tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương:…..……..

3. Số điện thoại liên hệ: ……. Email (nếu có): …….……

4. Mã số thuế (nếu có): ……

5. Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân[(6)]:

Loại giấy tờ:…….Số giấy tờ:……..Ngày sinh[(7)]:……

(Trường hợp có nhiều đồng sử dụng, sở hữu thì kê khai thông tin một người đại diện; đồng thời lập danh sách theo Bảng 1 đính kèm)

2. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Tên[(4)]: ……

2. Địa chỉ[(5)]: ……

Xã/phường/đặc khu:……..Tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương:…..……..

3. Số điện thoại liên hệ: ……. Email (nếu có): …….……

4. Mã số thuế (nếu có): ……

5. Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân[(6)]:

[6] Ghi căn cứ tại điểm…khoản…Điều…Nghị định… để có căn cứ xác định NVTC (không cần hồ sơ kèm theo)

Loại giấy tờ:…….Số giấy tờ:……..Ngày sinh[7]:……

(Trường hợp có nhiều người đồng sử dụng, sở hữu thì kê khai thông tin một người đại diện; đồng thời lập danh sách theo Bảng 2)

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT

1. Thửa đất số[8]: ……..; Tờ bản đồ số: ……..……

2. Địa chỉ tại: ……..……

Xã/phường/Đặc khu:…….....…..Tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương:…….....……..

3. Giá đất

Đường:……..Đoạn đường:……Vị trí:…….Thông tin khác:…….

Loại giá	Đơn giá (VNĐ/m^2)
Giá đất theo bảng giá:	
Hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có):	
Giá đất cụ thể:	
Giá đất trúng đấu giá:	
Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất:	

4. Diện tích thửa đất: ……. m^2:

- Diện tích sử dụng chung: ……. m^2
- Diện tích sử dụng riêng: ……. m^2
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: ……. m^2
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: ……. m^2
- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: ……. m^2
- Diện tích đất trong hạn mức: ……. m^2
- Diện tích đất ngoài hạn mức: ……. m^2
- Diện tích sử dụng trái mục đích:…… m^2
- Diện tích đất lấn chiếm:…… m^2
- .....

5. Nguồn gốc sử dụng đất: ……

6. Mục đích sử dụng đất[9]: ……

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:
……..

7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài □
- Có thời hạn: ……..năm. Từ ngày ……./……../…… đến ngày: ……./……../……
- Gia hạn ……. năm. Từ ngày ……./……../…… đến ngày: ……./……../……

8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: ……./……../……

9. Hình thức sử dụng đất[10]: …….

10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất[11]: …….

Loại giấy tờ:……Số:……..ngày cấp:…….nơi cấp:……

(Trường hợp có nhiều thửa đất thì lập danh sách theo Bảng 3)

IV. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Loại nhà ở, công trình: ……; cấp hạng nhà ở, công trình: ……..……

2. Diện tích xây dựng: ……m^2

3. Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng: ……..m^2

4. Diện tích sở hữu chung: ……..m^2; Diện tích sở hữu riêng: ……..…..m^2

5. Số tầng: …… tầng; trong đó, số tầng nổi: …….tầng, số tầng hầm: ……tầng

6. Nguồn gốc: ……

7. Năm hoàn thành xây dựng: ……

8. Thời hạn sở hữu đến: …….

(Trường hợp có nhiều nhà ở, công trình thì lập danh sách theo Bảng 4)

V. TRƯỜNG HỢP ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Loại biến động (chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho).....

2. Loại tài sản biến động (quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất,...).....

3. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng/nhận thừa kế/nhận tặng cho (thể hiện nếu có thông tin)

- Giá trị đất (nếu có):

- Giá trị tài sản trên đất (nếu có):

- Giá trị đất+tài sản trên đất (trường hợp hợp đồng không kê khai tách giá trị tài sản và đất):

VI. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM TRONG LÒNG ĐẤT, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC

1. Đối với thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất *(không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và không phải là đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm)*:

- Diện tích đất: ……..m^2

- Giá đất tính tiền thuê đất: ……..

2. Đối với thuê đất có mặt nước:

- Diện tích đất: ……..m^2

- Diện tích mặt nước: ……..m^2

- Giá đất để tính tiền thuê đất của phần diện tích đất: ……..

VII. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH (chỉ áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ)

1. Trường hợp ghi nợ:…….

2. Thời điểm bắt đầu ghi nợ:……

3. Tiền sử dụng đất: ……

4. Lệ phí trước bạ: …….

VIII. THÔNG TIN VỀ ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC MIỄN, GIẢM NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI *(theo hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất[7])*

1. Thông tin miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1.1. Đối tượng, lý do miễn……..

1.2. Diện tích được miễn……..

1.3. Quyết định miễn:

Số …….. Ngày:……Cơ quan ban hành…….

1.4. Thông tin miễn:…….

2. Thông tin giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

2.1. Đối tượng, lý do NNT đề nghị giảm ……..

2.2. Diện tích NNT đề nghị giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ……

2.3. Mức giảm NNT đề nghị ……

IX. THÔNG TIN CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

1. Chi phí hạ tầng: *(do Cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cung cấp)[8]*

1.1. Số văn bản ……...
Ngày…….

1.2. Số tiền:…….

2. Các khoản giảm trừ khác

2.1. Số văn bản …….

2.2. Ngày quyết định……..

2.3. Số tiền:…….

2.4. Loại giảm trừ:……..

X. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP

……

THỦ TRƯỞNG ĐƠN VỊ
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

[7] Trường hợp trong thời hạn quy định Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chưa nhận được hồ sơ về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của tổ chức, cá nhân mà đã có đầy đủ các thông tin địa chính của Phiếu thông tin này thì thực hiện chuyển Phiếu thông tin đến cơ quan thuế không bao gồm thông tin về nội dung miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

[8] Trường hợp trong thời hạn quy định Cơ quan có chức năng quản lý đất đai không nhận được thông tin về chi phí hạ tầng do Cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng chuyển đến thì thực hiện chuyển Phiếu thông tin đến cơ quan thuế không bao gồm thông tin các khoản được trừ nghĩa vụ tài chính; cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng trực tiếp cung cấp thông các khoản được trừ nghĩa vụ tài chính cho cơ quan thuế.

HƯỚNG DẪN GHI MỘT SỐ THÔNG TIN TẠI PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN

Mục I.

(1) Ghi Mã số hồ sơ thủ tục hành chính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính.

(2) Ghi theo thời gian nhận đủ hồ sơ hợp lệ trên Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả.

(3) Ghi loại thủ tục như: Cấp Giấy chứng nhận lần đầu, chuyển nhượng, tặng cho, v.v…

Mục II.

Ghi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất/người nhận chuyển quyền sử dụng đất, tài sản trên đất/người chuyển quyền sử dụng đất, tài sản trên đất. Trường hợp nhiều người cùng chung quyền sử dụng đất, cùng chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ghi thông tin một người đại diện và danh sách theo Bảng 1/Bảng 2.
(4) Cá nhân ghi họ tên, năm sinh;Tổ chức ghi tên theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký kinh doanh, giấy phép đầu tư; cá nhân nước ngoài và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài ghi họ tên, năm sinh, quốc tịch.
(5) Địa chỉ để gửi Thông báo nghĩa vụ tài chính và trong trường hợp cần thiết liên lạc đề nghị cung cấp hồ sơ bổ sung theo quy định.
(6) Ghi Quyết định thành lập hoặc Giấy phép đăng ký kinh doanh....đối với tổ chức; số hộ chiếu đối với cá nhân nước ngoài và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; số định danh đối với cá nhân trong nước.

Mục III.

Điểm 3.1. Ghi thông tin thửa đất. Trường hợp có nhiều thửa đất thì lập danh sách theo bảng 3.

(7) Ghi số nhà, tên đường, phố (nếu có); tên điểm dân cư (tổ dân phố, thôn, xóm, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, 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.

(8) Mục đích sử dụng đất theo phân loại đất và là mục đích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc mục đích sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

(9) Ghi hình thức sử dụng đất như: Giao đất không thu tiền sử dụng đất/Giao đất có thu tiền sử dụng đất/Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê/Thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; trường hợp chuyển hình thức sử dụng đất thì ghi hình thức sử dụng đất trước khi chuyển và sau khi chuyển.

(10) Ghi tên loại giấy tờ, số, ngày, tháng, năm và trích yếu của văn bản. Ví dụ: Quyết định giao đất số 15/QĐ-UBND ngày 28/6/2016 về việc giao đất tái định cư v.v...

Điểm 3.2. Ghi thông tin về tài sản gắn liền với đất theo Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất. Trường hợp có nhiều nhà ở, công trình thì lập danh sách theo bảng 4

Mẫu số 08

BẢNG KÊ CHI TIẾT

Bảng 1: Danh sách những người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

STT	Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất	Địa chỉ	Mã số thuế (nếu có)	Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân	Diện tích sử dụng/Tỷ lệ sở hữu (nếu có)	Ghi chú (*)

(*) Đối với trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là của vợ và chồng thì thể hiện thông tin "là vợ/chồng"; trường hợp của hộ gia đình thì ghi "là thành viên có chung QSDĐ của hộ.".

Bảng 2: Danh sách những người chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

STT	Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất	Địa chỉ	Mã số thuế (nếu có)	Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân	Diện tích sử dụng/Tỷ lệ sở hữu (nếu có)

Bảng 3: Bảng kê thông tin về đất

STT	Thửa đất	Tờ bản đồ	Địa chỉ	Giá đất	Diện tích	Nguồn gốc	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng đất	Thời điểm bắt đầu sử dụng đất	Hình thức sử dụng đất	Giấy tờ về quyền sử dụng đất (nếu có)

Bảng 4: Bảng kê thông tin tài sản gắn liền với đất

STT	Loại nhà ở, công trình	Cấp nhà ở, công trình	Số tầng		Diện tích		Thời hạn sở hữu
			Tầng nổi	Tầng hầm	Sử dụng/sàn xây dựng	Xây dựng	

Mẫu số 09. Tờ khai lệ phí trước bạ (áp dụng đối với nhà, đất)

Mẫu số: 01/LPTB
(Kèm theo Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

TỜ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

(Áp dụng đối với nhà, đất)

[01] Kỳ tính thuế: Theo từng lần phát sinh ngày … tháng … năm …

[02] Lần đầu: ☐ **[03]** Bổ sung lần thứ: …

☐ Tổ chức, cá nhân được ủy quyền khai thay cho người nộp thuế

[04] Người nộp thuế: .....

[05] Ngày, tháng, năm sinh (Đối với người nộp thuế là cá nhân, đại diện hộ gia đình): ……

[06] Mã số thuế: .....

[07] Số định danh cá nhân/Số hộ chiếu: .....

[08] Địa chỉ: .....

[09] Xã/phường/đặc khu: ..... [10] Tỉnh/Thành phố: .....

[11] Điện thoại: ..... [12] Fax: ..... [13] Email: .....

[14] Tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ làm thủ tục về thuế; hoặc Tổ chức, cá nhân được ủy quyền khai thay (nếu có): .....

[15] Mã số thuế: .....

[16] Hợp đồng dịch vụ làm thủ tục về thuế: Số: ..... ngày .....

ĐẶC ĐIỂM NHÀ ĐẤT:

1. Đất: .....

1.1. Thửa đất số (Số hiệu thửa đất): ……; Tờ bản đồ số: ……

1.2. Địa chỉ thửa đất:

1.2.1. Số nhà: ……. Tòa nhà: …….. Ngõ/Hẻm: ……
Đường/Phố: ……. Thôn/xóm/ấp: ……

1.2.2. Xã/phường/đặc khu: ……

1.2.3. Tỉnh/thành phố ……

1.3. Vị trí thửa đất (mặt tiền đường phố hay ngõ, hẻm): ……

1.4. Mục đích sử dụng đất: .....

1.5. Diện tích (m^2): .....

1.6. Nguồn gốc nhà đất: (đất được Nhà nước giao, cho thuê; đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, hoặc nhận tặng cho):

a) Tên tổ chức, cá nhân chuyển giao QSDĐ:

- Tên tổ chức/cá nhân chuyển giao QSDĐ: ……
- Mã số thuế: ……
- Số định danh cá nhân/Số hộ chiếu:

…….

- Địa chỉ người giao QSDĐ: .....

b) Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao QSDĐ ngày ….. tháng …. năm …..

1.7. Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có):

2. Nhà:

2.1. Thông tin về nhà ở, nhà làm việc, nhà sử dụng cho mục đích khác:

Cấp nhà: …….. Loại nhà: …… Hạng nhà: ….....

Trường hợp là nhà ở chung cư:

Chủ dự án: …… Địa chỉ dự án, công trình …….

Kết cấu: …… Số tầng nổi: …… Số tầng hầm: …….

Diện tích sở hữu chung (m²): …… Diện tích sở hữu riêng (m²): ……

2.2. Diện tích nhà (m²):

Diện tích xây dựng (m²): ……..

Diện tích sàn xây dựng (m²): ……

2.3. Nguồn gốc nhà: .....

a) Tự xây dựng:

- Năm hoàn công (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà): ….....

b) Mua, thừa kế, tặng cho:

- Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà: Ngày …..... tháng …..... năm …....

2.4. Giá trị nhà (đồng): ……

3. Giá trị nhà, đất thực tế nhận chuyển nhượng ☐, nhận thừa kế ☐, nhận tặng cho ☐ (đồng):

….....

4. Tài sản thuộc diện được miễn lệ phí trước bạ (lý do):

….....

5. Thông tin đồng chủ sở hữu nhà, đất (nếu có):

STT	Tên tổ chức/cá nhân đồng sở hữu	Mã số thuế	Số định danh cá nhân/Số hộ chiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)

6. Giấy tờ có liên quan, gồm:

- .....
- .....

Tôi cam đoan số liệu khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã khai./.

NGƯỜI TRỰC TIẾP THỰC HIỆN DỊCH VỤ LÀM THỦ TỤC VỀ THUẾ Họ và tên: ..... Chứng chỉ nghiệp vụ chuyên môn về thuế số:	*..., ngày ..... tháng ..... năm .....* **NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc TỔ CHỨC, CÁ NHÂN ĐƯỢC ỦY QUYỀN KHAI THAY** *(Ký, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu (nếu có)/Ký điện tử/Xác nhận điện tử)*

Mẫu số 10. Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân)

Mẫu số: 01/TK-SDDPNN
(Kèm theo Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

TỜ KHAI THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

(Áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân)

[01] Kỳ tính thuế: Năm .....

[02] Lần đầu: ☐ **[03]** Bổ sung lần thứ: .....

1. Người nộp thuế:

[04] Họ và tên: .....

[05] Ngày, tháng, năm sinh: .....

[06] Mã số thuế: .....

[07] Số định danh cá nhân/Số hộ chiếu: .....

[08] Địa chỉ cư trú:

[08.1] Số nhà: ..... **[08.2]** Đường/phố: .....

[08.3] Tổ/thôn: ..... **[08.4]** Xã/Phường/Đặc khu: .....

[08.5] Tỉnh/Thành phố: .....

[09] Địa chỉ nhận thông báo thuế: .....

[10] Điện thoại: .....

2. Tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ làm thủ tục về thuế (nếu có):

[11] Tên tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ làm thủ tục về thuế:
.....

[12] Mã số thuế: .....

[13] Hợp đồng dịch vụ làm thủ tục về thuế: Số: ..... Ngày:
.....

3. Thửa đất chịu thuế:

[14] Thông tin người sử dụng đất:

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Số định danh cá nhân/Số hộ chiếu	Tỷ lệ

[15] Nguồn gốc thửa đất (đất được nhà nước giao, cho thuê; đất nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận góp vốn): .....

Trường hợp thửa đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận góp vốn:

[15.1] Tên tổ chức, cá nhân chuyển giao quyền sử dụng đất: .....

[15.2] Mã số thuế: .....

[15.3] Số định danh cá nhân/Số hộ chiếu: .....

[15.4] Mã phi nông nghiệp (nếu có): .....

[16] Địa chỉ thửa đất:

[16.1] Số nhà: ..... **[16.2]** Đường/phố: .....

[16.3] Tổ/thôn: ..... **[16.4]** Xã/Phường/Đặc khu: .....

[16.5] Tỉnh/Thành phố: .....

[17] Là thửa đất duy nhất: ☐

[18] Đăng ký kê khai tổng hợp tại (Xã/phường/đặc khu): .....

[19] Đã có giấy chứng nhận: ☐

[19.1] Số giấy chứng nhận: ..... **[19.2]** Ngày cấp: .....

[19.3] Thửa đất số: ..... **[19.4]** Tờ bản đồ số: .....

[19.5] Diện tích: ..... **[19.6]** Loại đất/Mục đích sử dụng: .....

[20] Tổng diện tích thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp:

[20.1] Diện tích đất sử dụng đúng mục đích: .....

[20.2] Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích: .....

[20.3] Diện tích đất chưa sử dụng theo đúng quy định: .....

[20.4] Hạn mức (nếu có): .....

[20.5] Diện tích đất lấn, chiếm: .....

[21] Chưa có giấy chứng nhận: ☐

[21.1] Diện tích: ..... **[21.2]** Loại đất/Mục đích đang sử dụng: .....

[22] Thời điểm bắt đầu sử dụng đất: .....

[23] Thời điểm thay đổi thông tin của thửa đất: .....

4. Đối với đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư [24] ***(tính trên diện tích sàn thực tế sử dụng):***

[24.1] Loại nhà: ..... **[24.2]** Diện tích: ..... **[24.3]** Hệ số phân bổ: .....

5. Miễn, giảm thuế [25]

[25.1] Trường hợp miễn, giảm *(ghi rõ trường hợp thuộc diện được miễn, giảm thuế như: thương binh, gia đình thương binh liệt sĩ, đối tượng chính sách, ...):* .....

[25.2] Kỳ tính thuế/Khoảng thời gian đề nghị miễn, giảm: .....

<Trường hợp người nộp thuế đề nghị miễn thuế, giảm thuế, người nộp thuế nộp bản sao các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn thuế, giảm thuế. Cơ quan thuế căn cứ nội dung kê khai tại mục này để quyết định miễn thuế, giảm thuế theo

quy định pháp luật, người nộp thuế không phải làm hồ sơ đề nghị miễn thuế, giảm thuế.

Tôi cam đoan số liệu khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã khai./.

NGƯỜI TRỰC TIẾP THỰC HIỆN DỊCH VỤ LÀM THỦ TỤC VỀ THUẾ Họ và tên: ..... Chứng chỉ nghiệp vụ chuyên môn về thuế số:	*..., ngày ..... tháng ..... năm .....* **NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ** *(Ký, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu (nếu có)/Ký điện tử/Xác nhận điện tử)*

PHẦN VII
TÀI LIỆU THAM KHẢO (HỆ THỐNG VĂN BẢN ÁP DỤNG)

TT	Tên viết tắt	Tên viết đầy đủ và nội dung áp dụng
01	**Luật Đất đai**	Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 (đã được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15) (Điều 140 về cấp Giấy chứng nhận đối với đất giao không đúng thẩm quyền; Điều 148, 149 về chứng nhận tài sản gắn liền với đất; Điều 151 về các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận; Điều 235, 237 về giải quyết tranh chấp, khiếu nại).
02	**Luật số 43/2024/QH15**	Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024.
03	**Nghị quyết số 254/2025/QH15**	Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (khoản 1 Điều 5 về căn cứ tính tiền sử dụng đất; khoản 2 Điều 11 về một số quy định về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận).
04	**Nghị định số 101/2024/NĐ-CP**	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 (Điều 33, Điều 34 về hồ sơ, nội dung xác nhận và xác định thời điểm sử dụng đất).
05	**Nghị định số 103/2024/NĐ-CP**	Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 12 về tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận theo Điều 140 Luật Đất đai; Điều 17, 18, 19 về miễn, giảm tiền sử dụng đất).
06	**Nghị định số 123/2024/NĐ-CP**	Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (Điều 16 về hành vi không đăng ký đất đai).
07	**Nghị định số 151/2025/NĐ-CP**	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.

08	**Nghị định số 226/2025/NĐ-CP**	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.
09	**Nghị định số 291/2025/NĐ-CP**	Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
10	**Nghị định số 49/2026/NĐ-CP**	Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 (khoản 2 Điều 14 về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận).
11	**Nghị định số 50/2026/NĐ-CP**	Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 13 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP).
12	**Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND**	Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa về Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa áp dụng từ ngày 01/01/2026.
13	**Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND**	Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 13/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa quy định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất và một số nội dung khác trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.
14	**Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND**	Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 14/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc phân cấp, ủy quyền thẩm quyền thực hiện một số nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.
15	**Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND**	Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.
16	**Chỉ thị số 15/CT-UBND & Thông báo số 619/TB-UBND**	Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 22/10/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về rà soát, phân nhóm, xử lý dứt điểm tồn tại trong cấp Giấy chứng nhận đối với đất được giao không đúng thẩm quyền; Thông báo số 619/TB-UBND ngày 19/11/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về tháo gỡ vướng mắc trong cấp Giấy chứng nhận đối với đất giao không đúng thẩm quyền.
17	**Nghị định số 281/2026/NĐ-CP**	Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

18	**Nghị định số 10/2022/NĐ-CP & Nghị định số 175/2025/NĐ-CP**	Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 175/2025/NĐ-CP) (mức thu, giá tính lệ phí trước bạ).
19	**Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND**	Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.
20	**Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15**	Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2026) (tiền chậm nộp).
21	**Thông tư số 89/2026/TT-BTC**	Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính (mẫu tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp - Mẫu số 09, Mẫu số 10).