

ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHO CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH

*Kể từ ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực (ngày 01/08/2024), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất sẽ được đổi tên thành **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất** (Khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai 2024).*

I. Điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Có 4 trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Luật Đất đai 2024)

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Căn cứ Điều 137 Luật Đất đai 2024 quy định trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

1.1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai 2024:

(a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

REGISTRATION FOR CERTIFICATES OF LAND USE RIGHTS AND OWNERSHIP OF ASSETS ATTACHED TO LAND FOR INDIVIDUALS AND HOUSEHOLDS

*From the effective date of the Land Law 2024 (August 1, 2024), the Certificate of land use rights, house ownership rights and other assets attached to land will be renamed the **Certificate of land use rights and ownership rights of assets attached to land** (Clause 21, Article 3 of the Land Law 2024).*

I. Conditions for being granted a Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land (There are 4 cases in which households and individuals are granted a Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land according to the 2024 Land Law)

1. In case households and individuals are using land with documents on land use rights

Pursuant to Article 137 of the 2024 Land Law, in cases where households and individuals are using land with documents on land use rights, they will be granted a Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land, specifically:

1.1. Households and individuals who are using land stably and have one of the following documents established before October 15, 1993 in Clause 1, Article 137 of the 2024 Land Law:

(a) Documents on land use rights issued by competent authorities during the implementation of land policies of the Democratic Republic of Vietnam, the Provisional Revolutionary Government of the Republic of South Vietnam and the Socialist Republic of Vietnam;

(b) Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, gồm: Bằng khoán điền thổ; Văn tự đoạn mãi bất động sản có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận; Giấy phép cho xây cất nhà ở; Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp; Bản án của Tòa án thuộc chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

(c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính;

(d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

(đ) Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà có tên người sử dụng đất;

(e) Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, bao gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất; Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

(b) One of the documents on land use rights issued by a competent authority of the old regime to the land user, including: Land contract; Real estate sale and purchase document certified by an authority of the old regime; Document on house sale, house donation, house exchange, house inheritance attached to land certified by an authority of the old regime; Will or agreement on inheritance of housing certified by an authority of the old regime; Permit for house construction; Permit for architectural legalization issued by an authority of the old regime; Judgment of the Court of the old regime that has come into force;

(c) Temporary land use right certificate issued by a competent state agency or listed in the Field Registration Book or Cadastral Book;

(d) Documents on transfer of land use rights, transaction of houses attached to residential land, now confirmed by the Commune-level People's Committee (PC) to have used the land before October 15, 1993;

(dd) Land inventory books and land registers established before December 18, 1980 that have the names of land users;

(e) One of the documents established during the process of land registration according to Directive No. 299/TTg dated November 10, 1980 of the PM on the work of measuring, classifying and registering field nationwide managed by state agencies that has the name of the land user, including: Minutes of approval by the Commune-level Land Registration Council determining that the land user is legal; Summary of legal land use cases established by the Commune-level PC or Commune-level Field Registration Council or district-level or provincial-level land management agency ; Application for land use right registration; Documents on the certification of land use right registration issued by the Commune-level, District-level or Provincial-level PC to the land user;

(g) Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà;

(h) Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sĩ làm nhà ở theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sĩ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được phê duyệt tại thời điểm giao đất;

(i) Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà có tên người sử dụng đất;

(k) Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; giấy tờ về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;

(l) Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;

(m) Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân hoặc cấp cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng;

(n) Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.

(g) Documents on house declaration and registration certified by the PC at commune, district or provincial level, in which the land area with house is stated;

(h) Documents of defense units allocating land to officers and soldiers for housing purposes according to Directive No. 282/CT-QP dated July 11, 1991 of the Minister of National Defense, in which the land allocation is consistent with the land use planning for housing purposes of officers and soldiers in the defense land planning approved at the time of land allocation;

(i) Projects or lists or documents on migration to build new economic zones or resettlement migration approved by the People's Committee at district or provincial level or competent authorities with the names of land users;

(k) Documents on ownership of houses and buildings; documents on construction and repair of houses and buildings certified or permitted by the People's Committee at district or provincial level or the state management agency for housing and construction;

(l) Temporary land allocation documents of the People's Committee at district or provincial level; Application for land use approved by the People's Committee at commune level or agricultural cooperative before July 1, 1980 or approved by the People's Committee at district or provincial level;

(m) Documents from competent state agencies on land allocation to agencies and organizations to arrange land for cadres, workers and employees to build their own houses or to build houses to be distributed or granted to cadres, workers and employees using capital not from the state budget or built by cadres, workers and employees' own contributions;

(n) Other documents on land use rights issued before October 15, 1993 as prescribed by the Provincial People's Committee in accordance with local practice.

1.2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

1.3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây:

(a) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất;

(b) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

1.4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp.

1.5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Luật Đất đai 2024 mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp.

1.6. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành.

1.2. Households and individuals currently using land with documents from state-owned agricultural and forestry farms on land allocation for housing construction or housing construction combined with agricultural and forestry production before July 1, 2004.

1.3. Households and individuals who are using land stably and have one of the following documents:

(a) Legal documents on inheritance, donation of land use rights or assets attached to land; documents on handover of gratitude houses, charity houses, and solidarity houses attached to land;

(b) Documents on liquidation and valuation of houses attached to residential land; documents on purchase of state-owned houses according to the provisions of law.

1.4. Households and individuals using land with documents on land allocation or lease by the State in accordance with the provisions of law from Oct 15, 1993 to before the effective date of this Law but have not yet been granted.

1.5. Households and individuals currently using land have one of these documents specified in Clauses 1, 2, 3 and 4 of the 2024 Land Law, on which the name of another person is recorded, accompanied by documents on the transfer of land use rights, but before the effective date of this Law, they have not carried out the procedures for transferring land use rights according to the provisions of law and that land is not in dispute.

1.6. Households and individuals are allowed to use land according to a judgment or decision of the Court, a decision or award of the Vietnam Commercial Arbitration, a judgment enforcement decision of the enforcement agency, a decision to resolve land disputes, complaints and denunciations of a competent state agency that has been enforced, or a document recognizing the results of successful conciliation.

1.7. Hộ gia đình, cá nhân có bản sao một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 137 Luật Đất đai 2024 này mà bản gốc giấy tờ đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ này, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

1.8. Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai 2024 mà trên giấy tờ đó có các thời điểm khác nhau thì người sử dụng đất được chọn thời điểm trên giấy tờ để làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền. Căn cứ **Điều 138 Luật Đất đai 2024**, với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật này, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 Luật này (Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014) và Điều 140 Luật này (Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền) thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

2.1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước **ngày 18 tháng 12 năm 1980**, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau: (Khoản 1 Điều 138)

1.7. Households and individuals having a copy of the these documents specified in Clauses 1, 2, 3, 4, 5 and 6, Article 137 of the 2024 Land Law, but the original document has been lost and the state agency no longer retains the management records for the issuance of this type of document, are confirmed by the PC of the commune where the land is located to be stable land use and free of disputes.

1.8. In case the land user has one of the documents specified in Clauses 1, 2, 3, 4, 5, 6 and 7, Article 137 of the 2024 Land Law, and the documents have different dates, the land user may choose the date on the documents as the basis for granting the Certificate of land use rights and ownership of assets attached to the land.

2. In case a household or individual is using land without documents on land use rights without violating land laws and is not in a case where the land is allocated without proper authority.

Pursuant to **Article 138 of the 2024 Land Law**, in the case of a household or individual using land stably without one of these documents on land use rights prescribed in Article 137 of this Law, not falling under the cases prescribed in Article 139 of this Law (In case of a household or individual using land in violation of the Land Law before July 1, 2014) and Article 140 of this Law (In case of a household or individual using land that is not properly allocated) , a Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land shall be granted , specifically :

2.1. Households and individuals using land before **December 18, 1980**, and now confirmed by the People's Committee of the commune where the land is located that there is no dispute, will be granted a Certificate of land use rights and ownership of assets attached to the land as follows: (Clause 1, Article 138)

(a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất;

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

(b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

(c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã sử dụng; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

(d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

(a) For land plots with houses, houses and works serving life, if the land plot area is equal to or larger than the residential land recognition limit as prescribed in Clause 5, Article 141 of this Law, the residential land area recognized is equal to the residential land recognition limit and no land use fee is required;

In case the land area for construction of houses, housing and works serving life is larger than the land recognition limit prescribed in this point, the residential land area shall be recognized according to the actual area for construction of houses, housing and works serving life ; the land user must pay land use fee for the area exceeding the land recognition limit prescribed in this point;

(b) For land plots with houses, houses and works serving life, if the land plot area is smaller than the residential land recognition limit prescribed in Clause 5, Article 141 of this Law, the residential land area is determined to be the entire area of that land plot and no land use fee is required;

(c) For land plots used for non-agricultural production, business, trade and service purposes, land for non-agricultural production facilities, commercial and service land shall be recognized according to the actual area used; the form of land use recognized is the form of land allocation with land use fee collection, the land use term is stable and long-term;

(d) The remaining land area after being determined according to the provisions in Point a and Point c of this Clause shall be determined according to the current land use status.

In case the current land use status is non-agricultural land and not residential land, it shall be recognized according to the provisions at Point c of this Clause.

In case the current land use status is agricultural land, it will be recognized in the form of the State allocating land without collecting land use fees;

nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau (khoản 2 Điều 138):

(a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

(b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

(c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

if the land user has a need to recognize the land for non-agricultural purposes that are consistent with the district-level land use planning or general planning or zoning planning or construction planning or rural planning, it will be recognized for that purpose and must pay land use fees according to the provisions of law.

2.2. Households and individuals using land from December 18, 1980 to before October 15, 1993, and now confirmed by the People's Committee of the commune where the land is located that there is no dispute, will be granted a Land Use Right Certificate as follows (Clause 2, Article 138):

(a) For land plots with houses, houses and works serving life, if the land plot area is equal to or larger than the residential land recognition limit prescribed in Clause 5, Article 141 of this Law, the residential land area recognized is equal to the residential land recognition limit and no land use fee is required.

In case the land area for construction of houses, dwellings and works serving life is larger than the land recognition limit prescribed in this point, the residential land area shall be recognized according to the actual area for construction of houses, dwellings and works serving life; the land user must pay land use fees. Land for areas exceeding the recognized residential land limit at this point;

(b) For land plots with houses, houses and works serving life, if the land plot area is smaller than the residential land recognition limit prescribed in Clause 5, Article 141 of this Law, the residential land area is determined as the entire area of that land plot and does not have to pay land use fees;

(c) For land plots used for non-agricultural production, business, trade and service purposes, land for non-agricultural production facilities, commercial and service land shall be recognized according to the provisions at Point c, Clause 1 of this Article;

(d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau (khoản 3 Điều 138):

(a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó;

(b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở;

(d) The remaining land area after being determined according to the provisions in Point a and Point c of this Clause shall be determined according to the current land use status. In case the current land use status is non-agricultural land and not residential land, it shall be recognized according to the provisions at Point c of this Clause.

In case the current land use status is agricultural land, it will be recognized in the form of the State allocating land without collecting land use fees; if the land user has a need to recognize the land for non-agricultural purposes that are consistent with the district-level land use planning or general planning or zoning planning or construction planning or rural planning, it will be recognized for that purpose and must pay land use fees according to the provisions of law.

2.3. Households and individuals using land from October 15, 1993 to before July 1, 2014, and now confirmed by the People's Committee of the commune where the land is located that there is no dispute, will be granted a Land Use Right Certificate as follows (Clause 3, Article 138):

(a) For land plots with houses, residential houses and works serving life, if the land plot area is equal to or larger than the residential land allocation limit prescribed in Clause 2, Article 195 and Clause 2, Article 196 of this Law, the land area recognized is equal to the residential land allocation limit; in case the land area with built houses, residential houses and works serving life is larger than the residential land allocation limit, the land area is recognized according to the actual area with built houses and works serving life;

(b) For land plots with houses, houses and works serving life, if the land plot area is smaller than the land allocation limit prescribed in Clause 2, Article 195 and Clause 2, Article 196 of this Law, the entire land plot area shall be recognized as residential land;

(c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

(d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

(đ) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản này thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2.4. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này đối với từng thửa đất đó (khoản 4 Điều 138).

(c) For land plots used for non-agricultural production, business, trade and service purposes, land for non-agricultural production facilities, commercial and service land shall be recognized according to the provisions at Point c, Clause 1 of this Article;

(d) The remaining land area after being determined according to the provisions in Point a and Point c of this Clause shall be determined according to the current land use status.

In case the current land use status is non-agricultural land and not residential land, it shall be recognized according to the provisions at Point c of this Clause.

In case the current land use status is agricultural land, it shall be recognized in the form of the State allocating land without collecting land use fees; if the land user has a need to recognize the land for non-agricultural purposes that are consistent with the district-level land use planning or general planning or zoning planning or construction planning or rural planning, it shall be recognized for that purpose and must pay land use fees according to the provisions of law;

(dd) Land users who are granted a Certificate of Land Use Rights as prescribed in this Clause must fulfill financial obligations as prescribed by law.

2.4. In case a land plot is used jointly by many households or individuals, the residential land limit prescribed in Clauses 1, 2 and 3 of this Article shall be calculated by the total residential land limit of those households or individuals.

In case a household or individual uses many plots of land with houses, houses and works serving life and is confirmed by the People's Committee of the commune where the land is located to have used the land stably since before October 15, 1993, the residential land limit is determined according to the provisions in Clauses 1, 2 and 3. This is for each plot of land (Clause 4, Article 138).

2.5. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật này (Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp trong hạn mức) đã sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này, có đăng ký thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp (khoản 5 Điều 138);

2.6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật này; thời hạn sử dụng đất tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước (khoản 6 Điều 138).

2.7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này mà không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

Căn cứ Điều 139 Luật Đất đai 2024 quy định:

2.5. Households and individuals being eligible to be allocated agricultural land under the provisions of Clause 1, Article 118 of this Law (Land allocation without land use fees for individuals directly engaged in agricultural production who are allocated agricultural land within the limit) have used residential land or non-agricultural land before July 1, 2014 without the documents specified in Article 137 of this Law, have registered permanent residence in a locality in an area with difficult socio-economic conditions or an area with particularly difficult socio-economic conditions, and are now confirmed by the People's Committee of the commune where the land is located that there is no dispute (Clause 5, Article 138);

2.6. Households and individuals who are stably using land for agricultural purposes and are now confirmed by the People's Committee of the commune where the land is located to have no disputes shall be granted a Land Use Right Certificate in the form of the State allocating land without collecting land use fees for the area of land currently in use, but not exceeding the limit on agricultural land allocation to individuals as prescribed in Article 176 of this Law; the land use term is calculated from the date of issuance of the Land Use Right Certificate; the remaining agricultural land area (if any) must be converted to State land lease (Clause 6, Article 138).

2.7. Households and individuals using land in the cases specified in Clauses 1, 2, 3, 4, 5 and 6 of this Article but not eligible for a Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land shall be temporarily allowed to use the land in its current state until the State recovers the land and must declare and register the land in accordance with regulations.

3. In case households and individuals use land in violation of the Land Law before July 1, 2014

Pursuant to Article 139 of the 2024 Land Law, it is stipulated that:

3.1. Trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè thì sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn đất, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì sẽ bị Nhà nước thu hồi và không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.

Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3.2. Trường hợp sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất có nguồn gốc nông, lâm trường đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng qua các thời kỳ thì xử lý như sau:

(a) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất. Người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Ban quản lý rừng xem xét khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp. Trường hợp không có Ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

3.1. In case of land use due to encroachment or occupation of the safety corridor of public works after the State has announced and marked the protection corridor, or encroachment or occupation of the roadway, roadside, or sidewalk, after the State has announced the construction boundary, or encroachment or occupation of land for the purpose of building agency headquarters, public works, or other public works, the State will reclaim the land and will not be granted a Land Use Right Certificate for the encroached or occupied land area.

In case the land use planning and construction planning have been adjusted and approved by competent authorities, but the encroached land area is no longer within the safety corridor of public works; is not within the road construction boundary; and is not intended for use as headquarters of agencies, public works and other public works, the person currently using the land shall be considered for the issuance of a Certificate of land use rights and must fulfill financial obligations in accordance with the provisions of law.

3.2. In case of land use due to encroachment or occupation of land of agricultural and forestry origin that has been allocated land by the State without collecting land use fees to subjects over different periods, it shall be handled as follows:

(a) In case of using encroached or occupied land areas under forestry planning for special-use forests and protective forests, the Provincial PC shall direct the recovery of encroached or occupied land to hand over to the Forest Management Board for management and use of the land. The person using encroached or occupied land shall be considered by the FMB for forest protection and development in accordance with the provisions of the law on forestry. In case there is no FMB, the person using encroached or occupied land shall be allocated land by the State for the purpose of protecting and developing protective forests and shall be considered for granting a Certificate of Land Use Rights.

(b) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao đất cho chủ đầu tư khi triển khai xây dựng công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

(c) Trường hợp lấn đất, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không thuộc quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, không thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3.3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 139 Luật Đất đai 2024 và trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

(a) Trường hợp người đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

(b) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

(b) In case of using encroached or occupied land area under land use planning for the purpose of constructing public infrastructure works, the Provincial People's Committee shall direct the recovery of encroached or occupied land to hand over the land to the investor when implementing the construction of such works.

People who are using land in violation are allowed to temporarily use the land until the State reclaims the land, but must maintain the current land use status and must declare and register the land according to regulations;

(c) In case of land encroachment, land occupation and now being used for agricultural production or housing purposes before July 1, 2014, not subject to forestry planning for special-use forests, protective forests, not subject to land use planning for the purpose of building public infrastructure works, the person currently using the land shall be considered for the issuance of a Certificate of Land Use Rights and must fulfill financial obligations according to the provisions of law.

3.3. In case a household or individual is using land due to encroachment or occupation that does not fall under the cases specified in Clause 1 and Clause 2, Article 139 of the 2024 Land Law and in case of using land for purposes other than those for which the State has allocated land, leased land, or recognized land use rights, the following shall be handled:

(a) In case a person is using the land stably, in accordance with the district-level land use planning or general planning or zoning planning or construction planning or rural planning, he/she shall be considered for the issuance of a Land Use Right Certificate and must fulfill financial obligations according to the provisions of law;

(b) In cases not covered by the provisions of Point a of this Clause, the person currently using the land may temporarily use it until the State recovers the land, but must maintain the current land use status and must declare and register the land according to regulations

3.4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền

Căn cứ Điều 140 Luật Đất đai 2024, 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 thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện như sau:

4.1. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp (Khoản 1 Điều 140).

4.2. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn (Khoản 2 Điều 140).

4.3. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn (Khoản 3 Điều 140).

(4) Households and individuals using agricultural land that is self-reclaimed and has no disputes shall be granted a Land Use Right Certificate by the State according to the agricultural land allocation limit prescribed by the Provincial People's Committee; if the limit prescribed by the Provincial People's Committee is exceeded, the excess area must be converted to State land lease .

4. In case a household or individual is using land that has been allocated without proper authority

Pursuant to Article 140 of the 2024 Land Law, land is allocated to households and individuals without proper authority according to the provisions of the law on land at the time of allocation or land use due to purchase, liquidation, valuation, distribution of houses and construction works attached to land not in accordance with the provisions of law , the Issuance of Certificates of land use rights and ownership of assets attached to land is carried out as follows:

4.1. In case the land has been used stably before October 15, 1993 , it is now confirmed by the PC of the commune locates the land without dispute (Clause 1, Article 140).

4.2. In case the land has been Stable use from October 15, 1993 to before July 1, 2004 , now confirmed by the People's Committee of the commune where the land is located that there is no dispute, in accordance with the district-level land use planning or general planning or zoning planning or construction planning or rural planning (Clause 2, Article 140).

4.3. In case the land has been Stable use from July 1, 2004 to before July 1, 2014 , now confirmed by the People's Committee of the commune where the land is located that there is no dispute, in accordance with the district-level land use planning or general planning or zoning planning or construction planning or rural planning (Clause 3, Article 140)

4.4. Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và người sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất (Khoản 4 Điều 140).

4.5. 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 này thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người sử dụng đất được cấp GCNQSD Đất theo quy định tại các khoản trên phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

II. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 136 và khoản 3 Điều 4 Luật Đất đai 2024 quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho cá nhân thì: Ủy ban nhân dân cấp huyện sẽ có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam.

III. Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Căn cứ Điều 28 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/07/2024 của Chính phủ 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 về hệ thống thông tin đất đai quy định đối với trường hợp đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu, người sử dụng đất cần chuẩn bị:

1. Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này.

4.4. In case the land was allocated from July 1, 2014 to before the effective date of this Law, it is now confirmed by the People's Committee of the commune where the land is located that there is no dispute, it is in accordance with the land use planning and the land user has documents proving that he/she has paid money to use the land (Clause 4, Article 140).

4.5. For land allocated or leased without proper authority from July 1, 2014 onwards, except for the case specified in Clause 4 of this Article, a Land Use Right Certificate shall not be granted.

Land users granted Land Use Right Certificates as prescribed in the above clauses must fulfill financial obligations as prescribed by law.

II. Authority to grant Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land

Pursuant to Point b, Clause 1, Article 136 and Clause 3, Article 4 of the 2024 Land Law Regulations on the authority to grant the first Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land to individuals: The People's Committee at district level will have the authority to grant Certificates of land use rights and ownership of assets attached to land to domestic individuals and overseas Vietnamese who are Vietnamese citizens.

III. Application for Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land

Base Article 28 of Decree 101/2024/ND-CP dated July 29, 2024 of the Government on basic land survey; registration and issuance of certificates of land use rights and ownership of assets attached to land on the land information system Regulations for the case of first-time registration for a Certificate, land users need to prepare:

1. Application for land and property attached to land registration according to Form No. 04/DK issued with this Decree.

2. Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 1, khoản 5 Điều 148, khoản 1, khoản 5 Điều 149 của Luật Đất đai, sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (nếu có). Trường hợp thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai mà có phần diện tích đất tăng thêm đã được cấp Giấy chứng nhận thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận đã cấp cho phần diện tích tăng thêm.

3. Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai.

4. Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự và giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 45 của Luật Đất đai.

5. 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 của Luật Đất đai (nếu có).

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

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

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

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

2. One of the documents specified in Article 137, Clause 1, Clause 5, Article 148, Clause 1, Clause 5, Article 149 of the Land Law, house plan, construction work (if any).

In case the original land plot has documents on land use rights as prescribed in Article 137 of the Land Law and the additional land area has been granted a Certificate, then submit documents on the transfer of land use rights and the Certificate granted for the additional area.

3. Documents on inheritance of land use rights according to the provisions of civil law in cases of inheritance of land use rights that have not been granted a Certificate of land use rights or ownership of assets attached to land according to the provisions of land law .

4. Documents on inheritance of land use rights according to the provisions of civil law and documents on transfer of land use rights in the case specified in Clause 4, Article 45 of the Land Law.

5. Documents on land allocation without proper authority or documents on purchase, liquidation, valuation, distribution of houses and construction works attached to land according to regulations in Article 140 of the Land Law (if any).

6. Documents related to administrative sanctions in the land sector in cases of administrative violations in the land sector.

7. Contract or agreement document or decision of the People's Court on establishing rights to adjacent land plots with attached diagram showing the location and size of the adjacent land plot area with limited use rights in case of registration of rights to adjacent land plots.

8. Document identifying members sharing land use rights of the household currently using land in case the household is currently using land.

9. Excerpt of cadastral map of land plot (if any)

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

11. Trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều 25 của Nghị định này thì nộp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, trong đó có thể hiện biện pháp khắc phục hậu quả là buộc đăng ký đất đai; chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất.

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

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

14. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 149 của Luật Đất đai thì nộp giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có).

10. The construction design dossier has been appraised by a specialized construction agency or has a document approving the results of the acceptance of completed construction items and construction works according to the provisions of the law on construction in the case of certifying ownership of construction works on agricultural land where the owner of the work does not have one of the types of documents specified in Article 149 of the Land Law or the work is exempted from a construction permit according to the provisions of the law on construction.

11. In the case specified in Point a, Clause 6, Article 25 of this Decree, submit the Decision on administrative sanctions for violations in the land sector, which shows the remedial measure of compulsory land registration; and the land user's fine payment documents.

12. Documents on fulfillment of financial obligations, documents related to exemption or reduction of financial obligations regarding land and assets attached to land (if any).

13. In case of receiving transfer of land use rights, ownership of houses and construction works without carrying out transfer procedures according to the provisions of law, documents on transfer of land use rights and ownership of assets attached to land must be submitted with the signatures of the transferor and the transferee.

14. In case a household or individual needs to be granted a Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land for a house or construction work that is subject to a construction permit as prescribed in Clause 3, Article 148 and Clause 3, Article 149 of the Land Law, they must submit a certificate from the competent authority in charge of construction at the district level on the eligibility of the house or construction work to exist according to the provisions of the law on construction (if any).

IV. Trình tự, thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, hộ gia đình được quy định tại Điều 31, Điều 36 28 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/07/2024 của Chính phủ 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 về hệ thống thông tin đất đai như sau:

Bước 1. Nộp hồ sơ

Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ nêu trên đến Bộ phận Một cửa theo của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Bước 2. Tiếp nhận hồ sơ

Nếu hồ sơ vẫn còn thiếu hoặc giấy tờ chưa hợp lệ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ thông báo và hướng dẫn người nộp bổ sung hồ sơ. Nếu hồ sơ hợp lệ, Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ và chuyển hồ sơ đến UBND cấp xã.

Bước 3. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, UBND cấp xã thực hiện các công việc sau:

- Xác nhận hiện trạng của đất có hay không có nhà ở/công trình xây dựng và đất có đang bị tranh chấp hoặc dính quy hoạch hay không;
- Xác nhận các nội dung tùy theo từng trường hợp cụ thể quy định tại khoản 2 Điều 33 Nghị định 101/2024/NĐ-CP;
- Tiến hành niêm yết công khai các nội dung đã xác nhận tại trụ sở UBND cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có)

Bước 4. Phòng Tài nguyên Môi trường sẽ thực hiện các công việc sau:

Tại khoản 4 Điều 31 Nghị định 101/2024/NĐ-CP quy định:

IV. Procedures for applying for a Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land

Procedures for granting the first Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land for individuals and households are stipulated in Article 31 and Article 36 of Decree 101/2024/ND-CP dated July 29, 2024 of the Government on basic land survey; registration and granting of certificates of land use rights and ownership of assets attached to land on the land information system as follows:

Step 1. Submit application

Land users submit 01 set of the above documents to the One-Stop Department of the PC of the commune where the land is located.

Step 2. Receiving documents

If the documents are still missing or invalid, the receiving agency will notify and guide the applicant to supplement the application. If the application is valid, the receiving agency will issue a receipt and schedule a return of results to the applicant and forward the application to the PC at the commune level.

Step 3. After receiving the application, the Commune PC shall perform tasks:

- Confirm the current status of the land with or without housing/construction works and whether the land is in dispute or subject to planning;
- Confirm the contents depending on each specific case as prescribed in Clause 2, Article 33 of Decree 101/2024/ND-CP;
- Publicly post the confirmed contents at the headquarters of the PC of the commune level and residential areas where the land and assets attached to the land are located for 15 days, while consider and resolve any feedback on the published contents (if any).

Step 4. The Department of Natural Resources and Environment will perform tasks:

In Clause 4, Article 31 of Decree 101/2024/ND-CP stipulates:

Đối với nơi đã có bản đồ địa chính thì thực hiện trích lục bản đồ địa chính. Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính. Trường hợp trong hồ sơ chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc trên trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của Văn phòng đăng ký đất đai. Chi phí đo đạc sẽ do người sử dụng đất chi trả.

Phòng Tài nguyên Môi trường kiểm tra việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến cơ quan thuế để cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Bước 5. Người nộp hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính

Các loại lệ phí phải nộp: Lệ phí cấp Giấy chứng nhận, tiền sử dụng đất (nếu có), lệ phí trước bạ, phí thẩm định hồ sơ (nếu có). Trường hợp được miễn, giảm một trong những khoản lệ phí trên thì cần chuẩn bị giấy tờ chứng minh được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính đó. Khi nộp tiền xong thì phải giữ hóa đơn, chứng từ để xác nhận việc đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và mang theo để xuất trình khi nhận Giấy chứng nhận. Người sử dụng đất chỉ được nhận sổ đỏ khi đã nộp xong các khoản lệ phí, trừ trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất.

For places where there is a cadastral map, an extract of the cadastral map must be made. For places where there is no cadastral map and the file already has a cadastral map excerpt, the Branch of the Land Registration Office must be requested to check and sign the cadastral map excerpt. In case there is no cadastral map excerpt in the file, the Branch of the Land Registration Office must be requested to carry out the cadastral map excerpt. The Branch of the Land Registration Office is responsible for performing the above tasks within no more than 05 working days from the date of receipt of the request from the Land Registration Office. The land user shall pay the measurement costs.

The Department of Natural Resources and Environment shall check whether or not the conditions for granting a Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land are met under the provisions of the law on land. If the conditions for granting these papers are met, the Information Transfer Form for determining financial obligations on land shall be sent to the tax authority so that the tax authority can determine and notify the collection of financial obligations for the land user; the dossier shall be transferred to the Land Registration Office to establish and update information on land registration and assets attached to land in the cadastral records and land database.

Step 5. The applicant fulfills financial obligations

Fees to be paid: Certificate issuance fee, land use fee (if any), registration fee, file appraisal fee (if any). In case of exemption or reduction of one of the above fees, it is necessary to prepare documents proving the exemption or reduction of that financial obligation. After paying the money, you must keep the invoice and documents to confirm the fulfillment of financial obligations and bring them to present when receiving the Certificate. Land users will only receive the red book after paying all fees, except in cases of land use fee debt

Bước 6. Trả kết quả và nhận Giấy chứng nhận Sau khi nhận được thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc theo khoản 1 Điều 36 Luật Đất đai:

- Lập tờ trình trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
 - Chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;
 - Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.
- Người sử dụng đất sẽ được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất UBND cấp xã.

V. Thời gian giải quyết

Căn cứ Điều 22 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/07/2024 của Chính phủ 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 về hệ thống thông tin đất đai quy định thời gian thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu là không quá 03 ngày làm việc, không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

Step 6. Return results and receive Certificate After receiving the notice of completion of financial obligations from the tax authority, the Department of Natural Resources and Environment shall perform the following tasks according to Clause 1, Article 36 of the Land Law:

- Prepare a report to submit to the District People's Committee to sign the Certificate of land use rights and ownership of assets attached to the land;
 - Transfer the Certificate of land use rights, ownership of assets attached to land, and land lease contract in case of land lease to the dossier receiving agency to hand over to the land user and owner of assets attached to land;
 - Transfer the file with a copy of the issued Certificate to the Land Registration Office to update and correct the cadastral records and land database.
- Land users will receive a Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land from the Commune PC.

V. Processing time

Pursuant to Article 22 of Decree 101/2024/ND-CP dated July 29, 2024 of the Government on basic land survey; Registration and issuance of certificates of land use rights and ownership of assets attached to land on the land information system stipulates that the time for carrying out procedures for granting Certificates of land use rights for the first time is no more than 03 working days, not including the time for competent authorities to determine financial obligations on land, the time for performing financial obligations of land users, the time for considering and handling cases of land use in violation of the law, the time for requesting appraisal, public posting, posting on mass media and carrying out procedures for dividing inheritance of land use rights and assets attached to land in cases of granting certificates of land use rights and ownership of assets attached to land are carried out and the land user or owner of assets attached to land dies before the issuance of the certificate.

HIGHLIGHT

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày làm việc.

For mountainous communes, islands, remote areas, areas with difficult socio-economic conditions, areas with especially difficult socio-economic conditions, the implementation time is increased by 10 working days.