



BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG



QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ - ĐẶC ĐIỂM VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN TẬP TRUNG GIẢI QUYẾT

THÁNG 8/2025

I. KHÁI QUÁT VỀ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

 Pháp luật đất đai hiện hành có nhiều nội dung mới mang tính đột phá, quan trọng góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- Tài chính đất đai, giá đất;
- Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận chuyển sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số;
- Xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai;
- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính .



I. KHÁI QUÁT VỀ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

PHÂN CẤP, PHÂN QUYỀN

Quy định phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương là một trong các nội dung sớm được quy định pháp luật về đất đai, bắt đầu quy định trong Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001, sau đó tiếp tục được quy định trong Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 & đặc biệt được quy định triệt để trong LDD năm 2024



PHÂN CẤP PHÂN QUYỀN TRONG LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

Trung ương:

- Quốc hội quyết định quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia
- Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia,
- Thủ tướng chính phủ quyết định phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia cho cấp tỉnh
- Thủ tướng chính phủ quyết định một số trường hợp được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất;
- Một số trường hợp bất khả kháng khác để áp dụng trong việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai.

Địa phương:

- Các nội dung quản lý nhà nước khác trong lĩnh vực đất đai đều đã được phân cấp cho chính quyền địa phương

CƠ SỞ CHÍNH TRỊ, PHÁP LÝ VÀ THỰC TIỄN TRONG PHÂN CẤP PHÂN QUYỀN

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 HN lần thứ năm BCH TW Đảng khóa XIII;
- Kết luận số 127-KL/TW ngày 28 tháng 2 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư
- Kết luận số 137-KL/TW ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư
- Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12 tháng 4 năm 2025 HN lần thứ 11 BCH TW Đảng khóa XIII;
- **Kết luận số 155-KL/TW ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư**
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 đã được sửa đổi một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;
- **Luật Tổ chức chính quyền địa phương;**
- **Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;**
- **Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ**
- Văn bản số 393/TTg-PL ngày 05 tháng 4 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ
- **Kế hoạch số 40/KH-BCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2025 của Ban Chỉ đạo sắp xếp đơn vị hành chính các cấp**
- Kế hoạch số 47-KH/BCĐ ngày 14/4/2025 của Ban Chỉ đạo Trung ương về tổng kết Nghị quyết 18-NQ/TW
- Kế hoạch số 447/KH-CP ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ

 Kịp thời giải quyết các vấn đề liên quan đến sắp xếp đơn vị hành chính, kết thúc hoạt động của đơn vị hành chính cấp huyện, tổ chức chính quyền địa phương hai cấp, bảo đảm sau sắp xếp đơn vị hành chính hai cấp đi vào hoạt động thông suốt, không gián đoạn, không có khoảng trống pháp lý.



MỤC ĐÍCH PHÂN CẤP, PHÂN QUYỀN TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

PHÂN CẤP, PHÂN ĐỊNH RÕ NHIỆM VỤ

- ✓ - Tiếp tục phân cấp cho chính quyền địa phương các thẩm quyền, nhiệm vụ của cơ quan, người có thẩm quyền ở **Trung ương cho địa phương**.
- Phân định rõ nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của chính quyền cấp huyện đang thực hiện chuyển giao cho **cấp tỉnh** hoặc **cấp xã**.
- Phân định rõ giữa nhiệm vụ quyền hạn của cơ quan **thẩm quyền chung** (UBND) và cơ quan **thẩm quyền riêng** (CT UBND).



HOẠT ĐỘNG THÔNG SUỐT

- ✓
 - Bảo đảm sau sắp xếp đơn vị hành chính hai cấp đi vào hoạt động
 - Thông suốt,
 - Không gián đoạn,
 - Không có khoảng trống pháp lý
 - Bảo đảm hoạt động bình thường của xã hội, người dân, doanh nghiệp

QUAN ĐIỂM PCPQ

THỂ CHẾ KỊP THỜI

Chủ trương chính sách của đảng và nhà nước về đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả, đáp ứng yêu cầu xây dựng và hoàn thiện nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa việt nam trong giai đoạn mới.

TẠO SỰ CHỦ ĐỘNG

Cho địa phương theo tinh thần “**địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm**” gắn với việc triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, trong đó bảo đảm chính quyền cấp xã tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả, gần dân, sát dân, phục vụ kịp thời lợi ích thiết thực của nhân dân, tiết giảm chi phí.

BẢO ĐẢM SỰ PHÙ HỢP

Đồng bộ và thống nhất giữa pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan; tiếp tục cải cách thủ tục hành chính, lồng ghép các thủ tục để rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục.

PHÂN ĐỊNH RÕ THẨM QUYỀN

Giữa **thẩm quyền chung** của uỷ ban nhân dân và **thẩm quyền riêng** của chủ tịch uỷ ban nhân dân phù hợp với chủ trương của đảng, nhà nước nhằm phát huy vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan, tổ chức các cấp.

NGUYÊN TẮC PCPQ

- ✓ Bảo đảm phù hợp với quy định của Hiến pháp; phù hợp với các nguyên tắc, quy định về phân định thẩm quyền, phân quyền, phân cấp của Luật Tổ chức Chính phủ, Luật Tổ chức chính quyền địa phương
- ✓ Bảo đảm **phân quyền nhiệm vụ, phân cấp triệt để** các nhiệm vụ giữa cơ quan nhà nước ở trung ương với chính quyền địa phương, bảo đảm quyền quản lý thống nhất của Chính phủ, quyền điều hành của người đứng đầu Chính phủ đối với lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai và phát huy tính chủ động, sáng tạo, tự chịu trách nhiệm của chính quyền địa phương trong thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.
- ✓ Bảo đảm Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các bộ, cơ quan ngang bộ tập trung thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước ở tầm vĩ mô; xây dựng thể chế, chiến lược, quy hoạch, kế hoạch đồng bộ, thống nhất, giữ vai trò kiến tạo và tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát



NGUYÊN TẮC PCPQ



- ✓ Bảo đảm **phân định** rõ thẩm quyền giữa Hội đồng nhân dân, UBND, Chủ tịch UBND; phân định rõ thẩm quyền chung của UBND và thẩm quyền riêng của Chủ tịch UBND; bảo đảm phù hợp với nhiệm vụ, quyền hạn và năng lực của cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân quyền, phân cấp.
- ✓ Bảo đảm đồng bộ, tổng thể, liên thông, không bỏ sót hoặc chồng lấn, giao thoa nhiệm vụ; bảo đảm cơ sở pháp lý cho hoạt động bình thường, liên tục, thông suốt của các cơ quan; đáp ứng yêu cầu quản trị địa phương; ứng dụng khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.



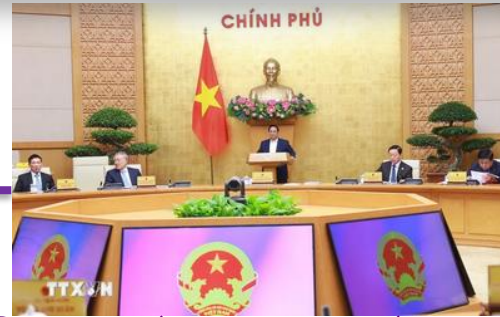
NGUYÊN TẮC PCPQ



- ✓ Bảo đảm quyền con người, quyền công dân; bảo đảm công khai, minh bạch, tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân trong việc tiếp cận thông tin, thực hiện các quyền, nghĩa vụ và các thủ tục theo quy định của pháp luật
- ✓ Bảo đảm không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện các điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên
- ✓ Nguồn lực thực hiện nhiệm vụ được phân quyền, phân cấp do ngân sách nhà nước bảo đảm theo quy định.



TỔNG QUÁT PHÂN CẤP, PHÂN QUYỀN



THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ



BỘ TRƯỞNG BỘ
NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG



HĐND CẤP TỈNH



UBND CẤP TỈNH



CHỦ TỊCH
UBND CẤP TỈNH



UBND CẤP XÃ



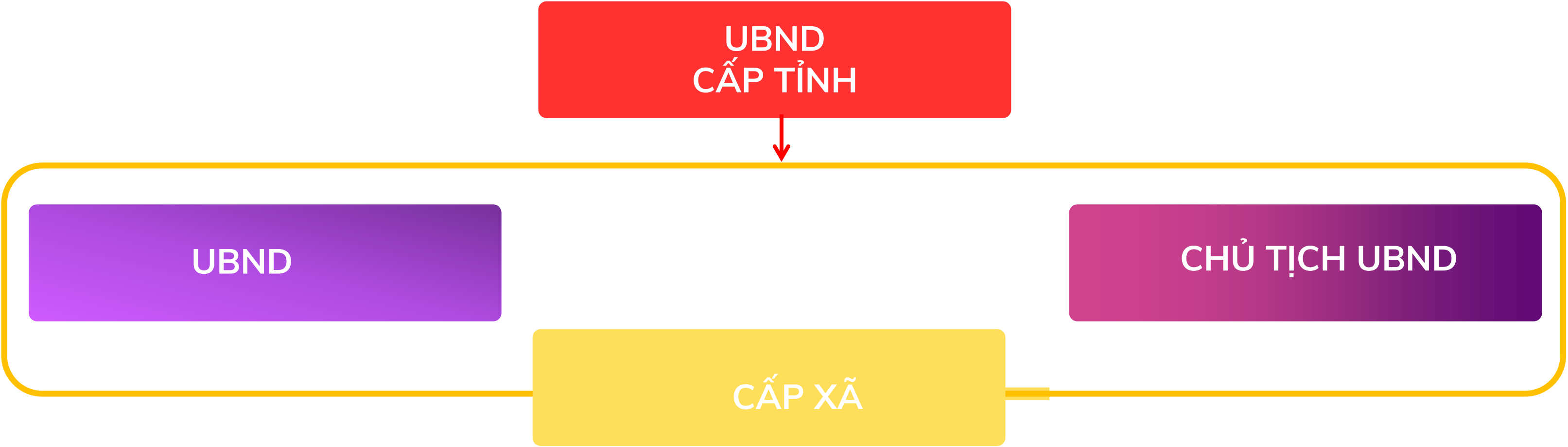
CHỦ TỊCH UBND CẤP XÃ



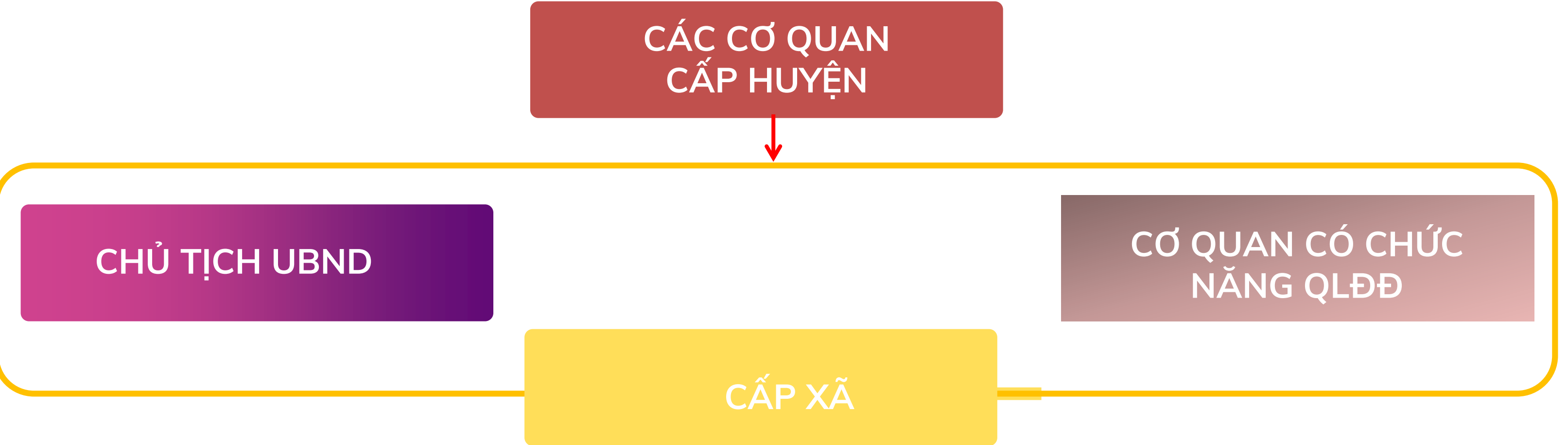
CQ CÓ CHỨC NĂNG QLĐĐ CẤP XÃ

PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

1. PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP

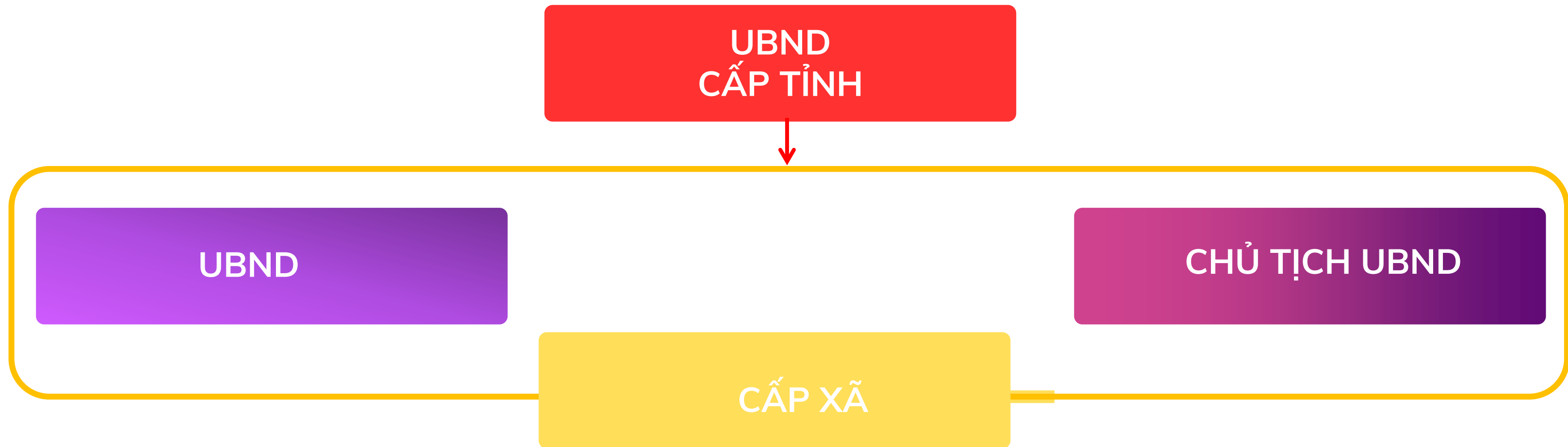


2. PHÂN ĐỊNH THẨM QUYỀN



PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

1. PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP



PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

1. PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP

UBND
CẤP TỈNH

01 thẩm quyền

UBND CẤP XÃ

Quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác quy định trong pháp luật đất đai



PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

1. PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP

UBND
CẤP TỈNH

03 nhóm thẩm quyền

CHỦ TỊCH UBND CẤP XÃ

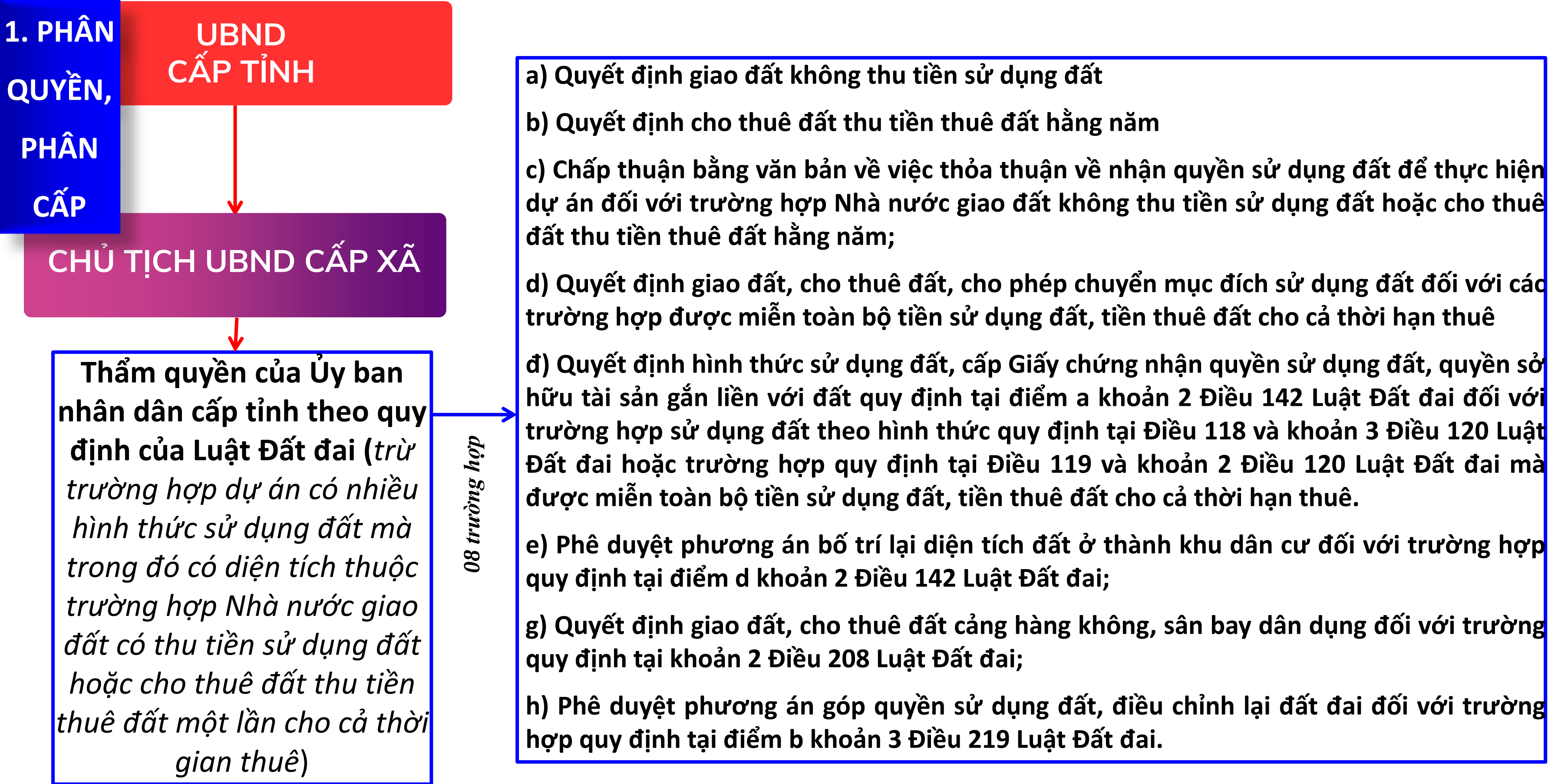
Quyết định thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 83 Luật Đất đai mà thuộc trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng

Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai (*trừ trường hợp dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*)

08 trường hợp

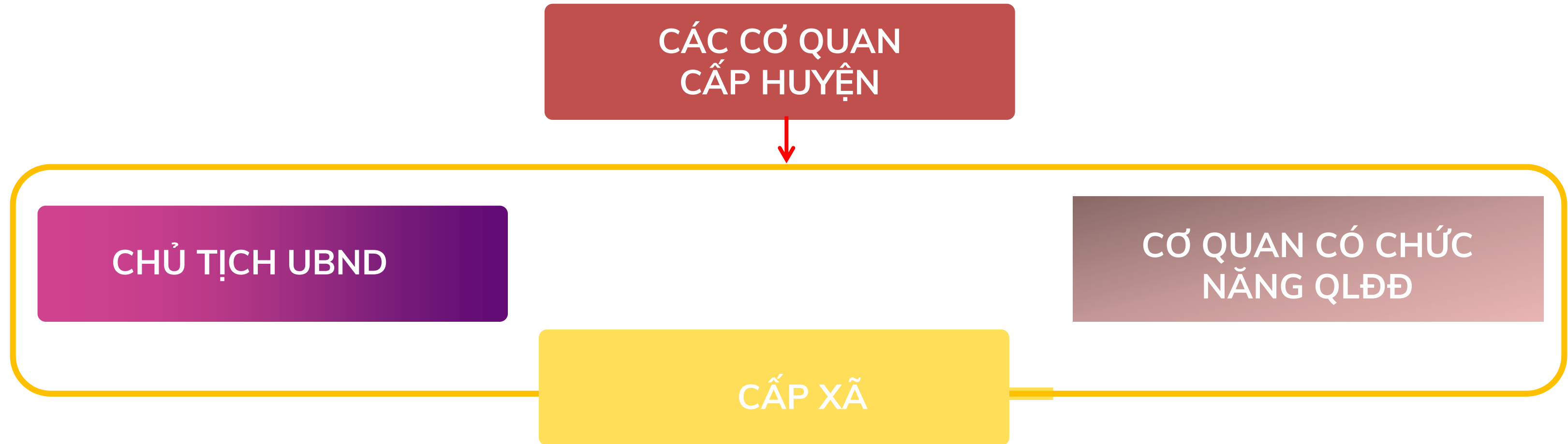
Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (*đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền giao, thuê, CMĐ*)

PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ



PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

2. PHÂN ĐỊNH THẨM QUYỀN



PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

2. PHÂN ĐỊNH THẨM QUYỀN

CƠ QUAN QLĐĐ
CẤP HUYỆN



CƠ QUAN CÓ CHỨC
NĂNG QLĐĐ CẤP XÃ



❖ Ban hành kế hoạch kiểm tra, quyết định kiểm tra đất đai trên phạm vi địa bàn quản lý (điểm b khoản 2 Điều 103 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)



PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

2. PHÂN ĐỊNH THẨM QUYỀN

CÁC CƠ QUAN
CẤP HUYỆN



CHỦ TỊCH UBND

(1). UBND cấp huyện chuyển giao cho Chủ tịch UBND cấp xã:

- Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân, cộng đồng dân cư;
- Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (ban hành thông báo thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư);
- Xác định lại diện tích đất ở,
- Thành lập HĐ thẩm định giá đất cụ thể...

PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

2. PHÂN ĐỊNH THẨM QUYỀN

CÁC CƠ QUAN
CẤP HUYỆN



CHỦ TỊCH UBND CẤP XÃ

(2). Chủ tịch UBND cấp huyện chuyển giao cho Chủ tịch UBND cấp xã:

- Quyết định thành lập HĐ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- Ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc,
- Ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;
- Trưng dụng đất, gia hạn trưng dụng đất,
- Giải quyết tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân

PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

3. PHÂN ĐỊNH TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN CÁC CẤP XÃ

1. *TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN CẤP XÃ*

(1). Cử đại diện Hội đồng nhân dân cấp xã tham dự họp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giám sát quy định tại điểm c khoản 2 Điều 86 Luật Đất đai.

(2). Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

3. PHÂN ĐỊNH TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN CÁC CẤP XÃ

2.

**TRÁCH
NHIỆM
CỦA ỦY
BAN
NHÂN
DÂN
CẤP XÃ**

(1) Thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại Luật Đất đai (17 N/VỤ)

(2) Thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (12 N/VỤ)

PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

3. PHÂN ĐỊNH TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN CÁC CẤP XÃ

2. *TRÁCH NHIỆM CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP XÃ*

(1) Thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại Luật Đất đai (17 N/VỤ)

- a) Cho ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- b) Tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp xã;
- c) Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp xã;
- d) Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương;
- đ) Công bố, công khai phạm vi thu hồi đất theo tiến độ của dự án đối với dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất cấp xã;
- e) Báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 15 tháng 10 hằng năm;
- g) Chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- h) Quản lý đất đã thu hồi tại khu vực nông thôn;
- i) Tổ chức thực hiện việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất;
- ...

PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

3. PHÂN ĐỊNH TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN CÁC CẤP XÃ

2. *TRÁCH NHIỆM CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP XÃ*

(1) Thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại Luật Đất đai (17 N/VỤ)

...

- k) Tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư;
- l) Lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm tại địa phương;
- m) Giao trách nhiệm cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- n) Thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 5 Điều 125 Luật Đất đai;
- o) Nhận bàn giao diện tích đất quy định tại điểm d khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- p) Quản lý phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương quy định;
- q) Quản lý đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa bàn; có kế hoạch khai thác, sử dụng quy định;
- r) Thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 7 Điều 219 Luật Đất đai.

PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

3. PHÂN ĐỊNH TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN CÁC CẤP XÃ

2.
*TRÁCH
NHIỆM
CỦA ỦY
BAN
NHÂN
DÂN
CẤP XÃ*

(2) Thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (12 N/VỤ)

- a) Tham gia xây dựng bảng giá đất theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;
- b) Bố trí quỹ đất trong các nghĩa trang theo quy hoạch để di dời mồ mả khi thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP;
- c) Thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 6 Điều 9 và khoản 2 Điều 20 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP;
- d) Thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;
- đ) Đăng công khai trên cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia được tích hợp vào trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp quản lý, cổng hoặc trang thông tin điện tử quy định tại điểm a khoản 3 Điều 54 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;
- e) Rà soát, xác định ranh giới, diện tích sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 67 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;
- ...

PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

3. PHÂN ĐỊNH TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN CÁC CẤP XÃ

2.
*TRÁCH
NHIỆM
CỦA ỦY
BAN
NHÂN
DÂN
CẤP XÃ*

(2) Thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (12 N/VỤ)

- ...
- g) Có ý kiến về hồ sơ phương án sử dụng đất và tham gia Hội đồng thẩm định phương án sử dụng đất quy định tại Mục IV Phần VII Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;
 - h) Nhận bàn giao đất trên thực địa tại điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 69 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;
 - i) Tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 6 Điều 69 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;
 - k) Tổ chức thực hiện quy định tại khoản 8 Điều 93 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;
 - l) Tổ chức thực hiện quy định tại khoản 4 Điều 94 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;
 - m) Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về theo dõi và đánh giá quản lý, sử dụng đất đai quy định tại điểm c khoản 6 Điều 101 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

3. PHÂN ĐỊNH TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN CÁC CẤP XÃ

3. *TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP XÃ*

(1) Thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại Luật Đất đai (06 N/VỤ)

- a) Tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 87 và khoản 3 Điều 88 Luật Đất đai;
- b) Tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 7 Điều 87 và khoản 3 Điều 89 Luật Đất đai;
- c) Tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định trưng dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 90 Luật Đất đai;
- d) Tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 161 Luật Đất đai; tham gia là Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp xã quy định tại khoản 3 Điều 161 Luật Đất đai;
- đ) Tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế quyết định giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 4 Điều 236 Luật Đất đai;
- e) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai.

PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ

3. PHÂN ĐỊNH TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN CÁC CẤP XÃ

3. *TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP XÃ*

(2) Thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại Nghị định số 102/2025/NĐ-CP (02 N/VỤ)

- a) Tham gia Hội đồng xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 29 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;
- b) Tham gia Ban Chỉ đạo theo quy định tại khoản 1 Điều 67 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.”



QUY ĐỊNH ĐẢM BẢO CHO MÔ HÌNH CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG 2 CẤP VẬN HÀNH



Văn phòng đăng ký đất đai có chi nhánh **đặt tại xã hoặc khu vực liên xã, phường** và Tổ chức phát triển quỹ đất **được thành lập chi nhánh khu vực**; cho phép đơn vị sự nghiệp công lập thuộc UBND xã được thực hiện các nhiệm vụ của Tổ chức phát triển quỹ đất



Quy định cơ chế **lựa chọn nơi nộp hồ sơ** của người đăng ký đất đai mà không phụ thuộc vào cơ quan giải quyết tại địa bàn cấp xã nơi có đất.



Quy định về QH, KHSDĐ cấp xã **cho phép tiếp tục sử dụng** QH, KHSDĐ cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ QLNN cho đến khi hoàn thành việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đơn vị hành chính mới

QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH KHI THỰC HIỆN MÔ HÌNH CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG 2 CẤP

VỀ SỐ LƯỢNG

Bỏ 11 (tương đương 16,67%) thủ tục hành chính so với quy định hiện hành; bỏ 08/24 (tương đương 33,33%) điều kiện kinh doanh thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai và sửa đổi, bổ sung các quy định để đảm bảo quy định về cắt giảm các thủ tục hành chính



VỀ THÀNH PHẦN HỒ SƠ

Bỏ 08 loại giấy tờ của các thủ tục hành chính so với quy định hiện hành

- Đối với các thủ tục về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận lần đầu bỏ giấy tờ như: việc xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình; các Mẫu số 07/ĐK về biên bản của Hội đồng đăng ký đất đai, Mẫu số 08/ĐK về mẫu tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp xã trình cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện.
- Đối với các thủ tục về giao đất, cho thuê đất 15 mẫu giảm xuống còn 10 mẫu.

Không yêu cầu người sử dụng đất phải thực hiện chỉnh lý hồ sơ, giấy tờ về đất đai khi sắp xếp, tổ chức chính quyền địa phương hai cấp mà thực hiện đồng thời khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính hoặc trên cơ sở nhu cầu của người sử dụng đất

QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH KHI THỰC HIỆN MÔ HÌNH CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG 2 CẤP

VỀ CÁC BƯỚC CÔNG VIỆC VÀ MỐI QUAN HỆ GIỮA CÁC CƠ QUAN

Các bước công việc cụ thể gắn với yêu cầu khai thác triệt để cơ sở dữ liệu đất đai và tạo thuận lợi nhất cho người dân trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính

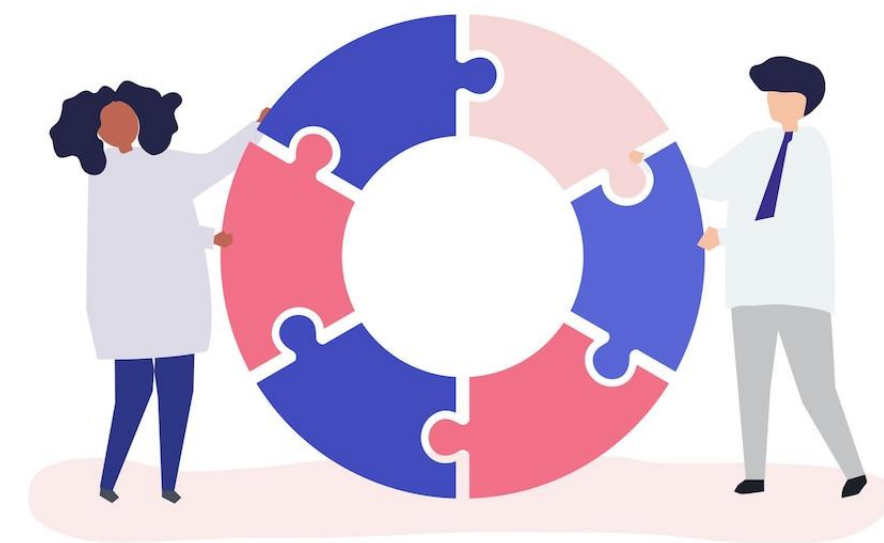
- 1** Bỏ **03 bước** công việc của các thủ tục hành chính:
 - Giao đất, cho thuê đất đã bỏ bước ký hợp đồng thuê đất;
 - Đăng ký, cấp giấy chứng nhận: Không thực hiện riêng thủ tục việc xác nhận về sự phù hợp với quy hoạch, không tranh chấp, đất sử dụng ổn định mà tổ chức thực hiện lồng ghép khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
 - Giá đất: Bỏ bước xác định giá đất, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp đăng ký biến động trên đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.Cho phép người yêu cầu đăng ký được lựa chọn một trong các nơi nộp hồ sơ trên địa bàn cấp tỉnh mà không phụ thuộc vào địa giới hành chính cấp xã nơi có đất.
- 2** Thống nhất **03 loại thủ tục** về đất đai, thủ tục về rừng và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa sang mục đích phi nông nghiệp (bỏ thủ tục thẩm định thẩm định phương án sử dụng tầng đất mặt, bỏ thủ tục nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, rút ngắn 69 ngày) do cùng 01 cơ quan tham mưu giải quyết (cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh, cấp xã), cùng 01 hồ sơ, rút ngắn thời gian giải quyết do bỏ thời gian thực hiện thủ tục về rừng theo pháp luật về lâm nghiệp, về đất chuyên trồng lúa theo pháp luật về đất trồng lúa.

VỀ CÁC BƯỚC CÔNG VIỆC VÀ MỐI QUAN HỆ GIỮA CÁC CƠ QUAN

3 Sửa đổi, bổ sung quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Nghị định số 101/2024/NĐ-CP) phù hợp với đề án sắp xếp mô hình chính quyền địa phương các cấp.

4 Quy định trường hợp thực hiện trích đo bản đồ địa chính để thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã thì mảnh trích đo bản đồ địa chính không phải ký duyệt và được đưa vào sử dụng sau khi đơn vị đo đạc và cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký xác nhận. Việc bổ sung quy định này nhằm cải cách thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu, để gắn trách nhiệm của đơn vị đo đạc đối với sản phẩm trích đo bản đồ địa chính.

5 Bổ sung quy định trình tự xác định tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại điểm e khoản 2 và điểm e khoản 4 Điều 44 Nghị định số 102/2025/NĐ-CP, được thực hiện trong thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều này



VỀ THỜI GIAN THỰC HIỆN

**Giảm từ 20
-> 15 ngày** Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

**Giảm từ 20
-> 7 ngày** Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa

**Giảm từ 10
-> 5 ngày**

Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

**Giảm từ 23
-> 20 ngày**

Cấp Giấy chứng nhận lần đầu thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã

**Giảm từ 75
-> 45 ngày**

Giải quyết tranh chấp đất đai

VỀ THỜI GIAN THỰC HIỆN

**Giảm từ 85
-> 35 ngày**

Đặc biệt, thủ tục giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở; giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; cá nhân thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở **giảm 50 ngày**

VỀ MẪU BIỂU

**Bỏ 29
biểu/mẫu**

Để thuận tiện trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, thực hiện thủ tục hành chính, Nghị định đã **bỏ 29 biểu/mẫu** so với quy định hiện hành (73 biểu/mẫu), cắt bỏ một số trường thông tin trong một số biểu/mẫu

QUY ĐỊNH GIẢI QUYẾT CÁC TRƯỜNG HỢP CHUYỂN TIẾP KHI THỰC HIỆN CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG 2 CẤP

- 1 Các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai đang thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng **chưa kết thúc nhiệm vụ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định** việc tiếp tục thực hiện nhiệm vụ này cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể.



- 2 Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp **được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất** cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới.

QUY ĐỊNH GIẢI QUYẾT CÁC TRƯỜNG HỢP CHUYỂN TIẾP KHI THỰC HIỆN CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG 2 CẤP

3 Quy định chuyển tiếp đối với thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- (i) Trường hợp UBND cấp huyện đã ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất thì Chủ tịch UBND cấp xã tiếp tục thực hiện các thủ tục theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai và Nghị định này đối với phần diện tích trên địa bàn cấp xã;
- (ii) Trường hợp đang thực hiện trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch UBND cấp xã tiếp tục thực hiện các bước theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này đối với phần diện tích trên địa bàn cấp xã;
- (iii) Trường hợp đã có quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa tổ chức thực hiện cưỡng chế thì Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện việc cưỡng chế theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này;
- (iv) Trường hợp tổ chức thực hiện định giá đất, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đang thực hiện nhiệm vụ theo quy định của Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa kết thúc nhiệm vụ thì Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định việc tiếp tục thực hiện nhiệm vụ này cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể.

QUY ĐỊNH GIẢI QUYẾT CÁC TRƯỜNG HỢP CHUYỂN TIẾP KHI THỰC HIỆN CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG 2 CẤP

- 4 Trường hợp **dự án có một phần diện tích đất đã phê duyệt** phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo thẩm quyền được giao tại Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 **còn diện tích đất chưa phê duyệt phương án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sau sắp xếp quyết định lựa chọn quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ban hành để tổ chức thực hiện.**
- 5 Trường hợp **đã nộp hồ sơ đề nghị giao đất**, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa được giải quyết thì thực hiện như sau:
 - ✧ Trường hợp thuộc thẩm quyền của **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì nay **Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành;
 - ✧ Trường hợp thuộc thẩm quyền của **Ủy ban nhân dân cấp huyện** theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì nay **Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã** giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định này;
 - ✧ Các hợp đồng thuê đất đã được ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục có hiệu lực cho đến khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng.

QUY ĐỊNH GIẢI QUYẾT CÁC TRƯỜNG HỢP CHUYỂN TIẾP KHI THỰC HIỆN CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG 2 CẤP



- 6** Hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được tiếp nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì thực hiện như sau:
- a) Trường hợp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì nay giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành;
 - b) Trường hợp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì nay Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định này.

- 7** Đối với trường hợp các địa phương đang thực hiện xây dựng bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, nay thực hiện theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh của đơn vị hành chính mới tiếp tục thực hiện nhiệm vụ xây dựng bảng giá đất để kịp thời công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định pháp luật.



SỔ TAY VỀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI KHI THỰC HIỆN CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG HAI CẤP

- ❖ Thể hiện thẩm quyền, nhiệm vụ quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP
- ❖ Tổng hợp thẩm quyền của chính quyền cấp Trung ương, cấp tỉnh, cấp xã đã được quy định trong Luật Đất đai và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật.
- ❖ Cụ thể hóa thẩm quyền, nhiệm vụ của chính quyền cấp tỉnh và cấp xã trong quản lý đất đai, bảo đảm sự thống nhất, minh bạch và hiệu quả trong tổ chức thực hiện.
- ❖ Hướng dẫn cụ thể nhiệm vụ, thẩm quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai và Tổ chức Phát triển quỹ đất.
- ❖ Làm rõ vai trò của từng cấp, từng vị trí là yếu tố then chốt để đảm bảo công tác quản lý đất đai được thực hiện một cách hiệu quả và đồng bộ trên toàn quốc.

BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Cục Quản lý đất đai

SỔ TAY HƯỚNG DẪN

CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC
TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI KHI
THỰC HIỆN CHÍNH QUYỀN
ĐỊA PHƯƠNG 02 CẤP



HÀ NỘI - 2025

SỔ TAY VỀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI KHI THỰC HIỆN CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG HAI CẤP

Để thuận tiện trong nghiên cứu tìm hiểu pháp luật đất đai và triển khai thực hiện các văn bản về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai, tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình điều hành, thực thi pháp luật đất đai được đầy đủ, hiệu lực, hiệu quả của các cấp chính quyền, đồng thời với việc vận hành mô hình chính quyền địa phương 02 cấp được thông suốt, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng **48 thủ tục hành chính về đất đai và 10 thủ tục nội bộ ở cấp Trung ương, cấp tỉnh, cấp xã** được sơ đồ hóa chi tiết, giúp chính quyền các cấp nắm rõ quy định, thẩm quyền và quy trình thực hiện theo mô hình phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền mới. Đồng thời, việc minh họa bằng sơ đồ cũng giúp người dân dễ tiếp cận, dễ thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan đến đất đai.

Tài liệu Sổ tay được đăng tải và cập nhật tại địa chỉ:

<https://qldd.mae.gov.vn/so-tay-dien-tu-huong-dan-ve-trinh-tu-thu-tuc-hanh-chinh-linh-vuc-dat-dai-thuoc-pham-vi-chuc-nang-quan-ly-nha-nuoc-cua-bo-nong-nghiep-va-moi-truong-3318.htm>



TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!

