

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

I. KHÁI QUÁT VỀ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

Đất đai là nguồn lực quan trọng, là tư liệu sản xuất đặc biệt, có vai trò sống còn trong sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, ổn định chính trị và đời sống nhân dân. Do vậy, công tác quản lý đất đai luôn là lĩnh vực được Đảng, Nhà nước đặc biệt quan tâm, chỉ đạo chặt chẽ.

Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật 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 như: 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 trong lĩnh vực đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai...

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, đến Luật Đất đai năm 2024 phân cấp, phân quyền đã được thực hiện triệt để. Theo đó, cấp Trung ương chỉ còn giữ một phần thẩm quyền liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (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. Các nội dung quản lý nhà nước khác trong lĩnh vực đất đai đều đã được phân cấp cho chính quyền địa phương (như: giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất...). Các quy định liên quan đến phân cấp thẩm quyền cho chính quyền địa phương theo pháp luật về đất đai hiện hành

đang góp phần sớm đưa chính sách đất đai vào thực tiễn cuộc sống, cải cách thủ tục hành chính về đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai.

Ngay sau khi Quốc hội ban hành Luật Đất đai (năm 2024), Chính phủ, các bộ ngành, chính quyền địa phương đã tập trung mọi nguồn lực để khẩn trương xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai kịp thời thể chế đường lối, chủ trương đổi mới của Đảng về chính sách đất đai, đáp ứng yêu cầu tiếp tục hoàn thiện thể chế (hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đất đai đã kịp thời được ban hành và có hiệu lực đồng thời với hiệu lực của Luật gồm: 08 Nghị định của Chính phủ; 01 Quyết định của Thủ tướng Chính phủ; 06 Thông tư của Bộ trưởng các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Nội vụ), tạo sự thống nhất, đồng bộ về căn cứ pháp lý cho việc triển khai thi hành Luật Đất đai tại địa phương được thuận lợi, phát huy hiệu quả của các chính sách mới, tiến bộ mà Luật Đất đai đã đề ra.

Thực hiện Kế hoạch số 40/KH-BCĐ ngày 14/4/2025 của Ban Chỉ đạo sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp của Chính phủ về phân công các bộ, cơ quan ngang bộ ban hành theo thẩm quyền hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến việc kết thúc hoạt động của chính quyền địa phương cấp huyện và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp; Kế hoạch số 447/KH-CP ngày 17/5/2025 của Chính phủ về xây dựng các nghị định phân quyền, phân cấp, phân định thẩm quyền gắn với việc thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì xây dựng, trình Chính phủ ban hành Nghị định Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai (Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025), đồng thời Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã ban hành Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT ngày 20/6/2025 quy định chi tiết việc phân cấp, phân quyền. Cùng với đó, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã công bố 48 bộ thủ tục hành chính tại Quyết định số 2304/QĐ-BNNMT ngày 23/6/2025 và 10 bộ thủ tục hành chính nội bộ tại Quyết định số 2417/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025; phát hành Sổ tay hướng dẫn quản lý nhà nước về đất đai và Sổ tay điện tử với các sơ đồ đồ họa minh họa trực quan, dễ tiếp cận, giúp địa phương triển khai thống nhất, đồng bộ, đúng tiến độ.

Chuyên đề **“Quản lý đất đai cấp xã - Đặc điểm và những vấn đề cần tập trung giải quyết”** này sẽ giới thiệu về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền cho chính quyền địa phương cấp xã trong lĩnh vực quản lý đất đai

đã được thể hiện trong hệ thống pháp luật đất đai và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

II. CƠ SỞ CHÍNH TRỊ VÀ PHÁP LÝ QUY ĐỊNH VỀ PHÂN ĐỊNH THẨM QUYỀN CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG 02 CẤP, PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI CHO CẤP XÃ TẠI NGHỊ ĐỊNH SỐ 151/2025/NĐ-CP

Nghị định số 151/2025/NĐ-CP¹ của Chính phủ được xây dựng dựa trên cơ sở chính trị, pháp lý về sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp thông qua các nghị quyết, kết luận, kế hoạch ... của Đảng và các văn bản quy phạm pháp luật, như: Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII²; Kết luận số 127-KL/TW ngày 28 tháng 2 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về triển khai nghiên cứu, đề xuất tiếp tục sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị; Kết luận số 137-KL/TW ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp; Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12 tháng 4 năm 2025 Hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII; Kết luận số 155-KL/TW ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện về sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính; 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 ban hành Kế hoạch thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp; Văn bản số 393/TTg-PL ngày 05 tháng 4 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về rà soát và xử lý các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến việc sắp xếp, tổ chức chính quyền địa phương hai cấp; Kế hoạch số 40/KH-BCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2025 của Ban Chỉ đạo sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

¹ Nội dung Nghị định số 151/2025/NĐ-CP trích dẫn trong bài giảng này đã được cập nhật các nội dung đính chính tại Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

² Nghị quyết về “tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”

Kế hoạch số 47-KH/BCĐ ngày 14/4/2025 của Ban Chỉ đạo Trung ương về tổng kết Nghị quyết 18-NQ/TW về kế hoạch tiếp tục sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị; Công văn số 48/CV-BCĐTKNQ18 ngày 03 tháng 5 năm 2025 của Ban Chỉ đạo về tổng kết thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW của Chính phủ về việc đẩy mạnh phân cấp, phân quyền theo quy định của Luật Tổ chức Chính phủ, Luật Tổ chức chính quyền địa phương và triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp; Kế hoạch số 447/KH-CP ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ về xây dựng các Nghị định phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền gắn với việc thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp. Trong đó:

- Kế hoạch số 40/KH-BCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2025 của Ban Chỉ đạo sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, trong đó quán triệt: *“Rà soát các nghị quyết, kết luận của Đảng, VBQPPL về các ngành, lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của bộ, ngành có hiệu lực (bao gồm cả VBQPPL đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực) để đánh giá việc thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, các quy định của pháp luật và vấn đề phát sinh từ thực tiễn cần sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc ban hành mới theo định hướng sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp năm 2013 và việc tổ chức CQDP 02 cấp; Trên cơ sở kết quả rà soát, xác định các nội dung cần sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới VBQPPL để kết thúc hoạt động của CQDP cấp huyện và tổ chức CQDP 02 cấp.”*;

- Kết luận số 155-KL/TW ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện về sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính từ nay đến ngày 30/6/2025, trong đó có nội dung *“....đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và phân định rõ giữa thẩm quyền chung của Ủy ban nhân dân và thẩm quyền riêng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã 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 (không để tình trạng đùn đẩy, né tránh và chậm trễ trong việc triển khai các nhiệm vụ, quyền hạn; gửi xin ý kiến tràn lan).*

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025, trong đó, tại khoản 2 Điều 32 quy định: *“Trong thời gian luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội chưa được sửa đổi, bổ sung theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này, để bảo đảm giải quyết việc phân quyền, phân cấp đối với một số lĩnh vực ưu 3 tiên, cấp bách, giao Chính phủ ban hành VBQPPL điều chỉnh một số nhiệm vụ, quyền hạn và quy định khác có liên quan*

đến việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ đang được quy định trong các điều, khoản, điểm có liên quan tại luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để thống nhất áp dụng, định kỳ báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội; trường hợp liên quan đến luật, nghị quyết của Quốc hội thì báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất.”; tại khoản 1 Điều 50 đã quy định “...giao Chính phủ ban hành văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền phân định lại nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương và điều chỉnh các quy định khác có liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương để thống nhất áp dụng trong thời gian chưa sửa đổi, bổ sung các luật....”;

- 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, tại khoản 1 Điều 13 quy định về giải quyết các vấn đề phát sinh khi sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước đã quy định “*Chính phủ, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao xem xét, ban hành văn bản giải quyết hoặc ủy quyền ban hành văn bản giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của Quốc hội khi sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước...*”;

- Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp, trong đó Chính phủ “*Giao các bộ, cơ quan ngang Bộ chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương chủ động đề xuất, trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật 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;*”.

III. PHÂN CẤP QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CHO CẤP XÃ

1. Phân quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho các cơ quan cấp xã thực hiện (PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP)

1.1. Ủy ban nhân dân cấp xã

Chuyển 01 thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác quy định trong pháp luật đất đai cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện (*khoản 1 Điều 10 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP*), cụ thể:

“1. Thẩm quyền Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ

trợ khác đối với từng dự án cụ thể quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai, khoản 7 Điều 12 và khoản 9 Điều 13 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.”

1.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

Chuyên thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Luật Đất đai cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện (khoản 2, 3 và 4 Điều 10 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP), cụ thể:

“2. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

3. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện, 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, bao gồm:

a) Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 118 Luật Đất đai;

b) Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai;

c) Chấp thuận bằng văn bản về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai mà được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

d) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

đ) Quyết định hình thức sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai đối với trường hợp sử dụng đất theo hình thức quy định tại Điều 118 và khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai hoặc trường hợp quy định tại Điều 119 và khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai mà được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê

đất cho cả thời hạn thuê theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

e) Phê duyệt phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai;

g) Quyết định giao đất, cho thuê đất cảng hàng không, sân bay dân dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai;

h) Phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 219 Luật Đất đai.

4. Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này gắn với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.”

2. Phân định thẩm quyền của các cơ quan cấp huyện cho các cơ quan cấp xã thực hiện (PHÂN ĐỊNH THẨM QUYỀN)

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

(1) Chuyển giao 14 thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện (khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP), cụ thể:

“a) Chấp thuận phương án sử dụng đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế quy định tại khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai; phê duyệt phương án sử dụng đất lúa của cá nhân quy định tại khoản 7 Điều 45 Luật Đất đai;

b) Quyết định thu hồi đất thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai; thu hồi đất liên quan đến quy định tại điểm b khoản 3, khoản 5, điểm b khoản 6 Điều 87 và khoản 7 Điều 91 Luật Đất đai;

c) Ban hành Thông báo thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai;

d) Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm c khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai;

đ) Phê duyệt phương án cưỡng chế quyết định thu hồi đất và kinh phí cho hoạt động cưỡng chế quy định tại điểm b khoản 5 Điều 89 Luật Đất đai;

e) Quyết định giá đất cụ thể quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai;

g) Quyết định giá bán nhà ở tái định cư trong địa bàn quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai;

h) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 136 và điểm d khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai;

i) Xác định lại diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai;

k) Ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; ban hành quyết định giá đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai;

l) Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quy định tại khoản 3 Điều 161 Luật Đất đai;

m) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân quy định tại điểm a khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai; quyết định giao đất đối với cộng đồng dân cư quy định tại điểm b khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai; quyết định giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại điểm b khoản 2 Điều 178 Luật Đất đai;

n) Phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, mở rộng, nâng cấp đường giao thông nông thôn quy định tại điểm b khoản 3 Điều 219 Luật Đất đai.

o) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 229 Luật Đất đai đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai.”

(2) Chuyển giao 07 thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện (khoản 2 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP), cụ thể:

“a) Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng dự án quy định tại điểm c khoản 2 Điều 86 Luật Đất đai;

b) Ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai;

c) Ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc quy định tại khoản 3 Điều 88 Luật Đất đai;

d) Ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 89 Luật Đất đai; ban hành quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 4 Điều 89 Luật Đất đai;

đ) Quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 90 Luật Đất đai; thành lập Hội đồng để xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra, quyết định mức bồi thường quy định tại điểm d khoản 7 Điều 90 Luật Đất đai;

e) Quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai;

g) Giải quyết tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau quy định tại điểm a khoản 3 Điều 236; ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 4 Điều 236 Luật Đất đai.”

(3) Phân cấp 09 thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện (khoản 4 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP), cụ thể:

“a) Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 32 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi là Nghị định số 71/2024/NĐ-CP);

b) Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là Nghị định số 88/2024/NĐ-CP);

c) Quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP;

d) Ban hành quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện quy định tại Mục V Phần III Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

đ) Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 4 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

e) Có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận về phương án sử dụng

đất nông nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 78 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

g) Có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp quy định tại Mục V Phần VII Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

h) Phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất của cá nhân quy định tại Mục VI Phần VII Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

i) Phê duyệt phương án cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại điểm b khoản 6 Điều 108 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.”

(4) Chuyển giao 04 thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện (khoản 5 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP), cụ thể:

“a) Tổ chức thực hiện việc quyết định giá đất cụ thể quy định tại khoản 3 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;

b) Xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 29 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

c) Quyết định thành lập Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc quy định tại khoản 1 Điều 36 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

d) Ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế, quyết định về thành viên của Ban thực hiện cưỡng chế quy định tại điểm a khoản 3, điểm a khoản 6, các điểm a và b khoản 7 Điều 108 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.”.

2.2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã

Chuyển giao thẩm quyền của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã (Điều 6 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP), cụ thể:

“Thẩm quyền của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện ban hành kế hoạch kiểm tra, quyết định kiểm tra đối với lĩnh vực đất đai trên phạm vi địa bàn quản lý quy định tại điểm b khoản 2 Điều 103 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP chuyển giao cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện.”.

3. Phân định trách nhiệm của các cơ quan các cấp xã

(gồm: Hội đồng nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy

ban nhân dân cấp xã và Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã)

3.1. Trách nhiệm của Hội đồng nhân dân cấp xã (Điều 13 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP)

“Hội đồng nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại Luật Đất đai như sau:

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.”

3.2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã (Điều 14 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP)

“1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại Luật Đất đai như sau:

a) Cho ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh quy định tại điểm a khoản 2 Điều 70 Luật Đất đai;

b) Tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp xã quy định tại **Error! Reference source not found.** và **Error! Reference source not found.** Nghị định này;

c) Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp xã quy định tại **Error! Reference source not found.** và **Error! Reference source not found.** Nghị định này;

d) Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương quy định tại khoản 3 Điều 76 Luật Đất đai;

đ) Công bố, công khai phạm vi thu hồi đất theo tiến độ của dự án đến người sử dụng đất đối với dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất cấp xã quy định tại khoản 5 Điều 76 Luật Đất đai;

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 quy định tại khoản 1 Điều 77 Luật Đất đai;

g) Chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 86 Luật Đất đai;

h) Quản lý đất đã thu hồi tại khu vực nông thôn quy định tại khoản 5 Điều 86 Luật Đất đai;

i) Tổ chức thực hiện việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 5 Điều 89 Luật Đất đai;

k) Tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư quy định tại khoản 6 Điều 91 và khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai;

l) Lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm tại địa phương; tổ chức lấy ý kiến và tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi quy định tại điểm c khoản 4 Điều 109 Luật Đất đai;

m) Giao trách nhiệm cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai;

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 cho người sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật;

p) Quản lý phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương quy định tại điểm d khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai, diện tích đất quy định tại điểm e khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai và thực hiện các công việc khác quy định tại khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai;

q) Quản lý đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa bàn; điều tra, khảo sát, theo dõi, đánh giá quỹ đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở để có kế hoạch khai thác, sử dụng quy định tại điểm a khoản 2 và khoản 4 Điều 191 Luật Đất đai;

r) Thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 7 Điều 219 Luật Đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm 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 như sau:

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 mộ mà 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;

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.”

3.3. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã (Điều 15 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP)

“1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại Luật Đất đai như sau:

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.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP như sau:

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.”

3.4. Trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã (Điều 17 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP)

“1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại Luật Đất đai như sau:

a) Giúp Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc quản lý đất đai tại địa phương quy định tại khoản 5 Điều 22 Luật Đất đai;

b) Tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã quy định tại **Error! Reference source not found.** và **Error! Reference source not found.** Nghị định này;

c) Quản lý, sử dụng thông tin từ hồ sơ địa chính phục vụ cho yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương và theo yêu cầu của công dân, cập nhật biến động đất đai đối với những trường hợp biến động thuộc thẩm quyền và phản ánh tình hình vi phạm trong quản lý, sử dụng đất vào hồ sơ địa chính quy định tại khoản 4 Điều 130 Luật Đất đai;

d) Giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức việc xác định giá đất cụ thể quy định tại khoản 3 Điều 160 Luật Đất đai;

đ) Tổ chức kiểm tra chuyên ngành đất đai quy định tại điểm c khoản 3 Điều 234 Luật Đất đai;

e) Tham gia Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai quy định tại điểm b khoản 2 Điều 235 Luật Đất đai;

g) Kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn việc thi hành công vụ của cán bộ, công chức; giải quyết kịp thời, đúng pháp luật, theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo và kiến nghị của cá nhân, tổ chức và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền; phát hiện và đề xuất xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ quy định tại các khoản 2 và khoản 3 Điều 241 Luật Đất đai.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm 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 như sau:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP;

b) Ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã sau khi đã được người sử dụng đất và đơn vị đo đạc ký xác nhận;

c) Thực hiện các công việc quy định tại điểm b khoản 1 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP;

d) Cung cấp tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình giải quyết, thống nhất về địa giới đơn vị hành chính quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

đ) Cử đại diện tham gia Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc quy định tại khoản 1 Điều 36 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

e) Tổng hợp nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn trước thời điểm lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 50 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

g) Kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 4 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

h) Rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực quy định tại khoản 2 Điều 97 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

i) Chủ trì, phối hợp với các phòng, ban liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Ủy ban nhân dân cấp xã quy định tại Mục V Phần VII Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

k) Tham gia Ban thực hiện cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại điểm b khoản 7 Điều 108 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.”

IV. QUY ĐỊNH LIÊN QUAN ĐẾN THỦ TỤC, HỒ SƠ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Với tinh thần chính quyền địa phương cấp xã gần dân, sát dân, với mục tiêu phục vụ nhân dân ngày một tốt, liên quan đến thủ tục, hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, hồ sơ địa chính, chính quyền địa phương cấp xã cần bảo đảm thực hiện đúng quy định tại Điều 18 của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, cụ thể:

1. Việc nộp hồ sơ (quy định tại *Mục I nội dung A Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP này*): người yêu cầu đăng ký được lựa chọn một trong các nơi nộp hồ sơ trên địa bàn cấp tỉnh. Như:

a) Bộ phận Một cửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh, cấp xã;

b) Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Hồ sơ địa chính tại khoản 1 Điều 128 Luật Đất đai được tập hợp theo đơn vị hành chính cấp xã.

3. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai không được yêu cầu người sử dụng đất phải thực hiện chỉnh lý hồ sơ, giấy tờ liên quan đến đất đai sau khi sắp xếp, tổ chức chính quyền địa phương 02 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.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại các Điều 137, 138, 139 và 140 Luật Đất đai không phải thực hiện riêng việc xác nhận về sự phù hợp với quy hoạch, không tranh chấp, đất sử dụng ổn định.

V. XỬ LÝ MỐI QUAN HỆ VỚI QUẢN LÝ GIỮA CẤP XÃ VỚI CẤP TỈNH.

1. Chuyển 01 thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác quy định trong pháp luật đất đai cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện (khoản 1 Điều 10 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP), cụ thể:

“1. Thẩm quyền Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai,

khoản 7 Điều 12 và khoản 9 Điều 13 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.”

2. Chuyển thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Luật Đất đai cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện (khoản 2, 3 và 4 Điều 10 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP), cụ thể:

“2. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

3. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện, 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, bao gồm:

a) Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 118 Luật Đất đai;

b) Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai;

c) Chấp thuận bằng văn bản về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai mà được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

d) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

đ) Quyết định hình thức sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai đối với trường hợp sử dụng đất theo hình thức quy định tại Điều 118 và khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai hoặc trường hợp quy định tại Điều 119 và khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai mà được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

e) Phê duyệt phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai;

g) Quyết định giao đất, cho thuê đất cảng hàng không, sân bay dân dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai;

h) Phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 219 Luật Đất đai.

4. Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này gắn với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.”

VI. ĐẨY NHANH XÂY DỰNG, HOÀN THIỆN Ơ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

1. Kết quả xây dựng, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai

Theo quy định của pháp luật đất đai, việc xây dựng CSDL đất đai được phân cấp cho Trung ương và địa phương thực hiện. Trong đó, Bộ Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm xây dựng CSDL đất đai của cấp vùng và cả nước; UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm xây dựng, hoàn thiện CSDL tại địa phương. Đến nay, kết quả cụ thể như sau:

1.1. Nhiệm vụ do Bộ Nông nghiệp và Môi trường thực hiện

- Đã xây dựng và phê duyệt Mô hình kiến trúc tổng thể hệ thống thông tin đất đai đa mục tiêu;

- Đã xây dựng xong 4 dữ liệu thành phần, đó là: (1) Dữ liệu về hiện trạng sử dụng đất cấp vùng và cả nước; (2) Dữ liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; (3) Dữ liệu về khung giá đất³; (4) Dữ liệu về điều tra cơ bản về đất đai cấp vùng và cả nước;

- Đã phối hợp với Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (C06) rà soát các trường dữ liệu tương thích giữa CSDL quốc gia về đất đai với CSDL quốc gia về dân cư và thực hiện kết nối, đồng bộ CSDL địa chính của 34/34 tỉnh, thành phố về CSDL quốc gia về đất đai của 7.264/10.041 xã (theo địa giới cũ); thực hiện kết nối, chia sẻ CSDL quốc gia về đất đai với CSDL quốc gia về dân cư tại 63/63 tỉnh (cũ) với 462/705 đơn vị cấp huyện (cũ).

- Ngoài ra, để đẩy nhanh tiến độ xây dựng, hoàn thiện, vận hành và kết nối chia sẻ CSDL đất đai, thời gian qua Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tham

³ Luật Đất đai 2024 đã bỏ quy định về khung giá đất.

muu Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành Nghị quyết và trực tiếp ban hành nhiều văn bản chỉ đạo, đôn đốc và hướng dẫn các địa phương⁴.

1.2. Nhiệm vụ do UBND các tỉnh, thành phố thực hiện

Trên cả nước, 34/34 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã và đang xây dựng, hoàn thiện, vận hành, kết nối liên thông CSDL đất đai, cụ thể như sau:

- Đã xây dựng CSDL địa chính của 2.342/3.321 đơn vị hành chính cấp xã (tương ứng khoảng 49,7 triệu thửa đất/hơn 100 triệu thửa đất);
- Đã hoàn thành CSDL thống kê, kiểm kê đất đai (hiện trạng sử dụng đất) và đưa vào vận hành thống nhất từ Trung ương đến địa phương;
- Đã hoàn thành xây dựng CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và 325/696 đơn vị cấp huyện (cũ);
- Đã hoàn thành xây dựng CSDL giá đất của 300/696 đơn vị cấp huyện (cũ);
- Đã kết nối, liên thông giữa cơ quan Đăng ký đất đai với 462 cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai; có 22/34 tỉnh, thành phố đã thực hiện kết nối giữa hệ thống thông tin đất đai với Cổng dịch vụ công quốc gia⁵.
- Đã phối hợp với Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (C06), Bộ công an tổ chức xác thực người sử dụng đất với Căn cước công dân cho khoảng 22 triệu thửa đất và đã thực hiện kết nối CSDL quốc gia về đất đai với CSDL quốc gia về dân cư của Bộ Công an để giải quyết thủ tục hành chính của công dân qua Dịch vụ công trực tuyến toàn trình tại 28/34 tỉnh, thành phố⁶.

2. Mục tiêu, yêu cầu đẩy nhanh xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

2.1. Mục tiêu:

- Tạo nền tảng và công cụ để quản lý nhà nước về đất đai, phục vụ hiệu quả công tác chỉ đạo, điều hành của các cấp;
- Nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ công về đất đai; cải cách và giải

⁴ - Các công văn số: 3787/BTNMT-ĐKDLTTĐĐ ngày 26/5/2023; số: 3983/ BTNMT-ĐKDLTTĐĐ ngày 20/6/2024; số 1974/BNNMT-QLĐĐ ngày 13/5/2025 về đẩy nhanh tiến độ xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai ở các địa phương.

- Các công văn số: 754/ BTNMT-ĐKDLTTĐĐ ngày 31/01/2024; số 5138/BNNMT-QLĐĐ ngày 5/8/2025; số 5554/BTNMT-QLĐĐ ngày 14/8/2025 về báo cáo kết quả thực hiện và nhu cầu khối lượng, kinh phí thực hiện hoàn chỉnh việc đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký, cấp giấy chứng nhận và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

- Công văn 991/BNNMT-QLĐĐ ngày 11/4/2025 về hướng dẫn chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và tổng hợp số liệu diện tích tự nhiên khi sắp xếp đơn vị hành chính các cấp.

⁵ Gia Lai, Quảng Trị, Lâm Đồng, Long An, Đà Nẵng, Cao Bằng, Điện Biên; Hà Nội, Hưng Yên; Tiền Giang.

⁶ Cao Bằng, Điện Biên, Lai Châu, Sơn La, TP.Hà Nội, Quảng Trị.

quyết thủ tục hành chính về đất đai cho người dân, doanh nghiệp trên môi trường điện tử;

- Kết nối, chia sẻ và đồng bộ với cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu các ngành để vận hành thông suốt giữa các cơ quan trong hệ thống chính trị nhằm khai thác và sử dụng có hiệu quả tài nguyên số, dữ liệu số.

2.2. Yêu cầu

- Xây dựng, hoàn thiện CSDL đất đai “đúng - đủ - sạch - sống - thống nhất - dùng chung”; bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ, phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp. Thời gian hoàn thành trong năm 2026.

- Đồng bộ, kết nối chia sẻ CSDL quốc gia về đất đai (nhà ở, đất ở) với CSDL quốc gia về dân cư, Trung tâm dữ liệu quốc gia và trong toàn bộ hệ thống chính trị, xuyên suốt giữa Chính phủ, các bộ, ngành, địa phương và các cơ quan Đảng, Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân và các tổ chức chính trị - xã hội. Thời gian hoàn thành trong năm 2025.

- Tiếp tục rà soát, tái cấu trúc các quy trình, thủ tục hành chính, tập trung vào các thủ tục hành chính có thể cắt giảm các thành phần hồ sơ giấy, tái sử dụng các dữ liệu đã có trong CSDL đất đai, đáp ứng yêu cầu thiết thực của người dân, doanh nghiệp.

- Bảo đảm tuyệt đối về an toàn thông tin, an ninh mạng trong quá trình tổ chức triển khai xây dựng, hoàn thiện, vận hành và kết nối, chia sẻ CSDL quốc gia về đất đai.

3. Nhiệm vụ và giải pháp cụ thể đẩy nhanh xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

Với quyết tâm nhanh hơn, hiệu quả hơn, thiết thực hơn, đồng thời rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ trách nhiệm và rõ kết quả xây dựng hệ thống thông tin, CSDL quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất các nhiệm vụ, giải pháp cho từng nhiệm vụ để thực hiện kịp thời, hiệu quả và trách nhiệm cụ thể sau đây:

3.1. Bộ Nông nghiệp và Môi trường

3.1.1. Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đảm bảo an toàn hệ thống thông tin cấp độ 4, đủ năng lực để đồng bộ và vận hành CSDL quốc gia về đất đai bao gồm cả phần cứng phần mềm cung cấp các chức năng quản lý CSDL đất đai cấp Trung ương, đồng bộ, chia sẻ dữ liệu đất đai, tổng hợp, phân tích dữ liệu, hỗ trợ công tác quản lý, điều hành trong lĩnh vực đất đai.

Giải pháp: Đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án "Xây dựng, hoàn thiện hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu Tài nguyên và Môi trường - giai đoạn I" do Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam (VNPT) và Tập đoàn Công nghiệp - Viễn Thông Quân Đội (Viettel) đang thực hiện.

3.1.2. Chủ trì xây dựng bổ sung Mã định danh duy nhất của thửa đất không phụ thuộc vào Mã đơn vị hành chính. Thời gian hoàn thành tháng 8/2025.

Giải pháp: Xây dựng tiêu chí kỹ thuật của Mã định danh thửa đất không phụ thuộc vào Mã đơn vị hành chính để địa phương tổ chức triển khai chỉnh lý đồng loạt CSDL đất đai, đồng thời với việc sửa đổi quy định về trường Mã thửa đất tại Phụ lục của Thông tư 09/2024/TT-BTNMT theo trình tự thủ tục rút gọn.

3.1.3. Cập nhật 03 khối dữ liệu thành phần cấp vùng và cả nước, bao gồm: (1) hiện trạng sử dụng đất cấp vùng và cả nước năm 2025; (2) điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia giai đoạn 2025 - 2030; (3) điều tra cơ bản về đất đai cấp vùng và cả nước.

3.1.4. Thực hiện kết nối, chia sẻ, đồng bộ đồng bộ khoảng 15 triệu/21 triệu dữ liệu thửa đất đã được Bộ Công an (C06) xác thực thống nhất với dữ liệu dân cư từ các địa phương lên Trung ương và đồng bộ với CSDL quốc gia về dân cư.

Giải pháp: Chỉ đạo 34 cán bộ của Cục Quản lý đất đai đã được Bộ Nông Nghiệp và Môi trường cử về 34 tỉnh, thành phố sẽ phối hợp, hỗ trợ các địa phương đẩy nhanh việc cập nhật thông tin về người sử dụng đất và căn cước công dân để đồng bộ dữ liệu về Trung ương.

3.1.5. Phối hợp với Bộ Công an (C06) và Tổ công tác triển khai Đề án 06; cải cách thủ tục hành chính chuyển đổi số gắn với Đề án 06 xây dựng kế hoạch 90 ngày đêm hoàn thành số hóa dữ liệu “đất ở, nhà ở”.

3.1.6. Tổng hợp kết quả thực hiện xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai trên phạm vi cả nước; tổng hợp khối lượng, nhiệm vụ còn lại phải thực hiện để hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai toàn quốc và nhu cầu kinh phí gửi Bộ Tài chính trình Thủ tướng Chính phủ quyết định⁷.

3.1.7. Xây dựng Đề án trả phí cung cấp dịch vụ sử dụng hệ thống thông tin đất đai theo số lượng hồ sơ giao dịch đất đai gửi Bộ Tài chính ban hành để các địa phương áp dụng thuê dịch vụ công nghệ thông tin.

⁷ Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn 5138/BNNMT-QLĐĐ ngày 5/8/2025 và Công văn số 5554/BNNMT-QLĐĐ về báo cáo kết quả thực hiện và nhu cầu khối lượng, kinh phí thực hiện hoàn chỉnh việc đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký, cấp giấy chứng nhận và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

3.2. Các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

3.2.1. Lựa chọn phần mềm áp dụng thống nhất tại địa phương

- Chỉ đạo các ngành chức năng rà soát phần mềm xây dựng, quản lý và vận hành CSDL đang sử dụng để tổ chức đánh giá theo quy định tại Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai⁸;

- Bộ Nông nghiệp và Môi trường xây dựng Đề án trả phí cung cấp dịch vụ sử dụng hệ thống thông tin đất đai theo số lượng hồ sơ giao dịch đất đai gửi Bộ Tài chính xem xét, ban hành để áp dụng thuê dịch vụ công nghệ thông tin.

3.2.2. Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai

a) Đối với những nơi đã có dữ liệu (khoảng 49,7 triệu thửa đất)

Tiến hành rà soát, tổng hợp nhu cầu của cơ sở dữ liệu đất đai của địa phương; phân loại thực trạng để xác định khối lượng phải xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai theo các nhóm:

(1) Đối với những nơi đã có CSDL đất đai cần phải bổ sung, xác thực thông tin để làm đúng – đủ - sạch – sống.

(2) Chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường và Bộ Công An triển khai chiến dịch 90 ngày làm sạch CSDL đất đai, số hóa dữ liệu “đất ở, nhà ở”.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã dự thảo chi tiết Kế hoạch triển khai chi tiết 90 ngày, hiện đang gửi Bộ Công an (C06) cho ý kiến, trên cơ sở kế hoạch chi tiết đã được thống nhất, các địa phương sẽ chủ trì, phối hợp để tổ chức triển khai.

b) Đối với những nơi chưa xây dựng dữ liệu (khoảng 50,3 triệu thửa đất)

(1) Lập khảo sát thiết kế kỹ thuật – dự toán nhiệm vụ đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và tổ chức thực hiện theo hướng xây dựng dữ liệu hiện trạng cho toàn bộ thửa đất và chủ sử dụng, việc xác lập pháp lý được thực hiện khi người sử dụng đất thực hiện giao dịch.

(2) Đối với người sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (đất ở, nhà ở) nhưng chưa xây dựng CSDL

⁸ Công văn 1974/BNNMT-QLĐĐ ngày 13/5/2025 về đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

tổ chức thu thập Giấy chứng nhận và thông tin về Căn cước công dân để tạo lập dữ liệu.

3.2.3. Đồng bộ CSDL đất đai của địa phương về Trung ương

Thực hiện đồng bộ khoảng 15 triệu/21 triệu dữ liệu thửa đất của 7.264/10.041 xã (theo địa giới cũ) đã được Bộ Công an (C06) xác thực thống nhất với dữ liệu dân cư từ các địa phương lên Trung ương.

Giải pháp: dữ liệu đất đai sau khi được làm đúng – đủ - sạch được đồng bộ ngay về Bộ Nông nghiệp và Môi trường để kết nối với CSDL quốc gia về dân cư.

3.2.4. Thực hiện kết nối, chia sẻ với các cơ quan để tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính về đất đai cho người dân, doanh nghiệp

Giải pháp: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố chỉ đạo:

(1) Bộ phận Công Dịch vụ công của tỉnh, thành phố cấu hình và cho phép kết nối phần mềm cơ sở dữ liệu đất đai với phần mềm Công dịch vụ công để tiếp nhận và trả kết quả trực tuyến để đảm bảo thực hiện thủ tục hành chính về đất đai thông suốt, không bị gián đoạn;

(2) Sở Nông nghiệp và Môi trường và cơ quan thuế địa phương tổ chức kết nối chia sẻ dữ liệu đất đai để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho đối tượng người sử dụng đất là tổ chức.

3.2.5. Tái cấu trúc quy trình thủ tục hành chính về đất đai

Ngày 23/6/2025, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã ban hành Quyết định số 2304/QĐ-BTNMT về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ nông nghiệp và Môi trường. Tuy nhiên, sau khi hợp nhất các tỉnh, thành phố một số địa phương chưa công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai của địa phương.

Giải pháp: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố chỉ đạo rà soát và công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai tại địa phương. Trong đó, phải cụ thể hóa từng nhóm thủ tục trực tuyến toàn trình và nhóm thủ tục bán trực trực tuyến toàn trình.