|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**  Số: /TTr-BNNMT | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2025* |

**TỜ TRÌNH**

**Về việc ban hành Nghị định quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai, khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Nông nghiệp và Môi trường kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai như sau:

# I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

# 1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2025 Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII 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”;*

- 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;

- 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, trong đó có nội dung: *“Cơ bản thống nhất với các nội dung đề xuất của Bộ Chính trị và Đề án về* *phương án sát nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, không tổ chức cấp huyện, sáp nhập cấp xã và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp;”;*- 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: “G*iao 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;”;*

- 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: *“Đối với các văn bản chịu sự tác động trực tiếp của việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp quy định về tổ chức bộ máy, tố tụng, quyền con người, quyền công dân mà chưa có trong Chương trình lập pháp năm 2025: Các bộ, cơ quan ngang bộ khẩn trương tổ chức soạn thảo, trình Chính phủ xem xét, quyết định trình Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025.”;* chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại Công văn số 3801/VPCP-NN ngày 02 tháng 5 năm 2025 của Văn phòng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 2 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: *“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 CQĐP 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 CQĐP cấp huyện và tổ chức CQĐP 02 cấp.”.*

- 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, trong đó yêu cầu người đứng đầu bộ, ngành, địa phương: *“xác định rõ các vấn đề ưu tiên, cấp bách của ngành, lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý… kịp thời xử lý những vấn đề thực tiễn, tháo gỡ “điểm nghẽn” về thể chế, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội…”*.

# 2. Cơ sở thực tiễn

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 trong Luật Đất đai 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, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương).* 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…). Đặc biệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện đã được phân cấp nhiều hơn giai đoạn thực hiện quy định của Luật Đất đai năm 2013 (thêm thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện…). 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…

Thực hiện sự phân công của Chính phủ[[1]](#footnote-1), Thủ tướng Chính phủ[[2]](#footnote-2), Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức triển khai rà soát các quy định của Luật đất đai và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật để đề xuất việc phân cấp phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp. Kết quả rà soát cho thấy: Ngay sau khi Quốc hội ban hành Luật Đất đai, 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.

- Quá trình tổng kết thực tiễn và yêu cầu phát triển đất nước trong bối cảnh thế giới, khu vực hiện nay khi xây dựng Đề án về phương án sát nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, không tổ chức cấp huyện, sáp nhập cấp xã và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp (đã được Bộ Chính trị thống nhất tại Kết luận số 137-KL/TW ngày 28 tháng 3 năm 2025, Ban chấp hành Trung ương Đảng thông qua tại Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12 tháng 4 năm 2025), Chính phủ đã 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 (Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2025), trong đó đã giao nhiệm vụ cho các bộ, cơ quan ngang 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. Do đó, việc thực hiện các Đề án trên sẽ trực tiếp ảnh hưởng đến lĩnh vực đất đai và lĩnh vực lâm nghiệp, đồng thời phải kịp thời đề xuất phương án phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp.

Bên cạnh đó, quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành luật, Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận được một số phản ánh, kiến nghị của các địa phương, người dân và doanh nghiệp về một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành như: tiếp cận đất đai của nhà đầu tư, vấn đề xác định giá đất, bồi thường đối với cây lâu năm… Bộ đã khẩn trương, kịp thời báo cáo Thủ tướng Chính phủ phương án giải quyết hoặc có văn bản hướng dẫn các địa phương để công tác quản lý đất đai tại các địa phương được thông suốt…. Tuy nhiên, cũng còn một số nội dung cần được sửa đổi, bổ sung để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành nhằm khơi thông nguồn lực đất đai, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Từ cơ sở chính trị, pháp lý và cơ sở thực tiễn cho thấy việc đề xuất dự thảo Nghị định quy định về về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đáp ứng yêu cầu dự kiến cần sửa đổi, bổ sung theo định hướng sửa đổi, bổ sung Hiến pháp năm 2013 theo hướng không tổ chức cấp huyện và sắp xếp tổ chức chính quyền địa phương hai cấp là cần thiết, phù hợp với chủ trương, chỉ đạo của Đảng, Nhà nước và yêu cầu của thực tiễn là 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.

# II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

# 1. Mục đích ban hành văn bản

- 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.

- Kịp thời xử lý những vấn đề thực tiễn, tháo gỡ “điểm nghẽn”, rào cản, khó khăn, vướng mắc về thể chế để giải quyết các vấn đề ưu tiên, cấp bách phát sinh trong thực tiễn góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

# 2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

- Thể chế kịp thời chủ trương chính sách của Đảng 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 theo Nghị quyết Đại hội XIII, Nghị quyết số 27-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII; bám sát yêu cầu, nội dung, chỉ đạo tại Kết luận số 127-KL/TW ngày 28/02/2025 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, các văn bản chỉ đạo liên quan của cấp có thẩm quyền.

- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, 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 và tháo gỡ một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành, khơi thông nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

- 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.

# III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Thực hiện chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức rà soát các quy định của Luật đất đai và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật để đề xuất việc phân cấp phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp. Bộ đã có báo cáo chung việc rà soát (trong đó có lĩnh vực đất đai) gửi Bộ Tư pháp để tổng hợp báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

Tại Báo cáo số 167/BC-CP ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ báo cáo Quốc hội về kết quả rà soát văn bản quy phạm pháp luật dự kiến cần sửa đổi, bổ sung theo định hướng sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp năm 2013, theo đó, Chính phủ đã báo cáo, đề xuất Quốc hội cho phép sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai trong Luật Tổ chức chính quyền địa phương để thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 1077/BNNMT-QLĐĐ ngày 14 tháng 4 năm 2025 gửi Bộ Nội vụ đề nghị bổ sung 01 điều vào Luật Tổ chức chính quyền địa phương để sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai cho phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, đồng thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Luật (kèm theo thuyết minh và nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai). Tuy nhiên, nội dung đề xuất của Bộ Nông nghiệp và Môi trường không được đưa vào nội dung sửa đổi Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

2. Thực hiện sự phân công 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 tại Kế hoạch số 40/KH-BCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng dự thảo Nghị định quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, trong đó có nội dung phân cấp, phân định thẩm quyền của các cơ quan quy định trong Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật, đồng thời sửa đổi, bổ sung 05 nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai để sửa đổi, bổ sung một số điều nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành các nghị định theo trình tự, thủ tục rút gọn.

3. Ngày 26/4/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 1544/BNNMT-QLĐĐ gửi các bộ, ngành, địa phương đề nghị đóng góp ý kiến đối với nội dung dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị định nêu trên. Đến thời điểm hiện tại, Bộ đã nhận được ý kiến góp ý của 02 Bộ, 30 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Trên cơ sở các ý kiến góp ý, Bộ đã hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị định quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

# IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

**1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng**

***a) Về phạm vi điều chỉnh***

Nghị định này quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, gồm:

(1) Xử lý các nội dung phân cấp, phân định thẩm quyền trong Luật Đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

(2) Sửa đổi, bổ sung một số điều của 05 nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai, gồm: a) 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) Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 13 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) Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 101/2024/NĐ-CP); d) Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 102/2024/NĐ-CP); đ) Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa (sau đây gọi là Nghị định số 112/2024/NĐ-CP).

***b) Về đối tượng áp dụng****,* gồm: (1)Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai; (2) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai; (3) Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

**2. Bố cục của dự thảo Nghị định**

2.1. Dự thảo Nghị định gồm 03 Chương, 12 Điều và 01 Phụ lục kèm theo, cụ thể như sau:

- Chương I. Quy định chung, gồm 03 Điều (Điều 1, Điều 2 và Điều 3).

- Chương II. Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, gồm 05 Điều (từ Điều 4 đến Điều 8).

- Chương III. Điều khoản thi hành, gồm 04 Điều (từ Điều 9 đến Điều 12).

2.2. Các nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai chủ yếu về nội dung phân cấp, phân quyền, gồm điều, khoản, điểm, cụ thể như sau:

- Bổ sung: điều 13a, điểm d khoản 1 Điều 19, khoản 5 vào Điều 22 của Nghị định 88/2024/NĐ-CP; khoản 5a Điều 21, điểm d khoản 3 Điều 36, khoản 21 Điều 37; khoản 5 Điều 43, khoản 7 Điều 65 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP; khoản 4 vào Điều 33, khoản 3a, 5a, 5b Điều 44, khoản 1a, 1b Điều 49, khoản 1a Điều 54, khoản 12, 13 Điều 55, khoản 5 Điều 77, khoản 4a Điều 99, khoản 16, 17 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; khoản 4 vào Điều 19 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP

- Sửa đổi, bổ sung **30** điều (gồm 06 Điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, 01 Điều của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, 11 Điều của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, 09 Điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, 01 Điều của Nghị định số 112/2024/NĐ-CP).

- Bãi bỏ khoản 1 và khoản 2 Điều 22 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; khoản 11 Điều 9, khoản 3 Điều 20, khoản 5 Điều 33, điểm h khoản 1 Điều 38, điểm b khoản 2 Điều 40, Mẫu số 07/ĐK, 08/ĐK Nghị định số 101/2024/NĐ-CP; điểm b khoản 6 Điều 101 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;các điều 11, 12 và 13 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP.

- Sửa từ, cụm từ kỹ thuật tại **79** điều (gồm 08 Điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, 05 Điều của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, 14 Điều của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, 51 Điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, 01 Điều của Nghị định số 112/2024/NĐ-CP).

- Riêng các nội dung về sửa tên gọi, địa danh khi sắp xếp bộ máy chính quyền địa phương hai cấp thực hiện theo chung theo tinh thần Nghị quyết số 190/2025/QH15.

# 3. Nhóm các nội dung cần sửa đổi, bổ sung liên quan đến yêu cầu phân cấp, phân quyền khi sắp xếp tổ chức chính quyền địa phương hai cấp

Nội dung liên quan đến yêu cầu phân cấp, phân quyền khi sắp xếp tổ chức chính quyền địa phương hai cấp được thể hiện cụ thể tại Điều 3, Chương II và Điều 9, cụ thể:

# *3.1. Phân cấp thẩm quyền cho Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã*

*a) Về thẩm quyền trong Luật Đất đai[[3]](#footnote-3):*

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức rà soát các nội dung quy định trong Luật Đất đai, kết quả rà soát cho thấy, có **66** điều, khoản có nội dung quy định về thẩm quyền của các cơ quan cấp huyện như: Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện, công chức làm công tác địa chính[[4]](#footnote-4), Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất phương án phân cấp như sau:

- Giao Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện thẩm quyền của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện đang quy định trong Luật Đất đai. Riêng việc quản lý đất có mặt nước là ao hồ đầm thuộc địa bàn nhiều xã, phường thì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định (Điều 188).

- Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục thẩm quyền của mình đang quy định trong Luật Đất đai.

- Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thực hiện thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai.

- Các nhiệm vụ của công chức làm nhiệm vụ địa chính quy định trong Luật Đất đai do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện..

*b) Về thẩm quyền trong các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai[[5]](#footnote-5):*

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức rà soát các nội dung quy định trong 05 Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai[[6]](#footnote-6), kết quả rà soát cho thấy, có **95** điều, khoản trong 05 Nghị định có nội dung quy định về thẩm quyền của các cơ quan cấp huyện[[7]](#footnote-7), Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất phương án phân cấp như sau:

- Giao Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã tiếp tục thực hiện thẩm quyền của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện quy định tại các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai gồm thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Chính quyền cấp xã tiếp tục thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn, thẩm quyền mà các Nghị định đã giao cho cấp xã.

- Các nhiệm vụ của công chức làm nhiệm vụ địa chính quy định trong các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện.

- Phân cấp thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã quy định trong các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện.

- Sửa đổi quy định về mô hình Văn phòng đăng ký đất đai (Điều 13 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP) và mô hình tổ chức phát triển quỹ đất (khoản 1 Điều 14 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP), trách nhiệm Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (khoản 5 Điều 9 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP) cho phù hợp với chính quyền 2 cấp theo hướng có chi nhánh đặt tại xã hoặc khu vực liên xã, phường; đồng thời quy định cơ chế lựa chọn nơi giải quyết 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 tại Điều 21 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, quy định cơ chế cho phép Ủy ban nhân dân cấp xã giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã hoặc đặt hàng cho Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh Tổ chức phát triển quỹ đất khu vực thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; dự án tái định cư, dự án tạo lập phát triển quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, dự án tạo quỹ đất để giao đất thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số trên địa bàn cấp xã (khoản 1 Điều 14 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP).

- Phân cấp thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các trường hợp Nhà nước 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 quy định tại điểm p khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai theo tinh thần của Ban Chỉ đạo về tổng kết thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW của Chính phủ tại Công văn số 48/CV-BCĐTKNQ18 ngày 03 tháng 5 năm 2025. Nội dung này đã được Bộ Nông nghiệp và Môi trường báo cáo Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 24/BNNMT-QLĐĐ ngày 07/3/2025. Tại Công văn số 2424/VPCP-NN ngày 24/3/2025 của Văn phòng Chính phủ, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà cầu Bộ khẩn trương lấy ý kiến các cơ quan có liên quan. Qua tổng hợp, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đều cơ bản nhất trí với dự thảo Quyết định với việc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các trường hợp Nhà nước 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 quy định tại điểm p khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai. Do vậy, Bộ đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 54 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, theo đó bổ sung dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý vào trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để giải quyết khó khăn vướng mắc trong thời gian qua, đồng thời phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các trường hợp bất khả kháng khác để áp dụng trong việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai. Khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã quy định các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến việc sử dụng đất. Để không bỏ sót các trường hợp bất khả kháng mà ảnh hưởng để quyền và lợi ích của người sử dụng đất, tại điểm g khoản 1 đã giao Thủ tướng Chính phủ quyết định các trường hợp bất khả kháng khác theo đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ trưởng bộ quản lý chuyên ngành. Quán triệt tinh thần đổi mới tư duy xây dựng pháp luật và quan điểm đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất phân cấp cho Uy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các trường hợp bất khả kháng khác đế áp dụng trong việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai, tạo sự chủ động cho địa phương theo tinh thần “địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm”.

# *3.2. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy định trong Luật Đất đai được thay thế bằng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã quy định trong Nghị định*

Bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và bỏ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, đồng thời bổ sung quy hoạch sử dụng đất cấp xã và kế hoạch sử dụng đất cấp xã để làm cơ sở cho việc thực hiện các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai phục vụ cho thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, …Nội dung kế hoạch sử dụng đất của cấp xã được xác định trong quy hoạch sử dụng đất theo các kỳ kế hoạch. Đối với những địa phương đã có quy hoạch quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch phân khu được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất; căn cứ vào quy hoạch đã được phê duyệt, chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ và nhu cầu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Trường hợp chưa có quy hoạch quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch phân khu được lập theo quy định hoặc mới chỉ hoàn thành một phần quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì khi lập quy hoạch sử dụng đất của xã phải cập nhật định hướng đã được xác định trong quy hoạch chung xã theo thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Quy định trong dự thảo Nghị định[[8]](#footnote-8) đảm bảo phù hợp với việc còn chính quyền cấp huyện và tính linh hoạt trong việc bố trí quỹ đất đáp ứng các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và tạo điều kiện thuận lợi cho việc phục vụ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không bị phụ thuộc và kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện. Mặt khác, việc xác định các danh mục công trình trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện phải dựa trên cơ sở các dự án đã được chấp thuận, phê duyệt trương đầu tư, nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, cá nhân, … trong khi để chấp thuận, phê duyệt chủ trương đầu tư để thực hiện dự án cùng với việc thông qua danh mục các công trình, dự án cần thu hồi đất thường được thực hiện vào thời điểm cuối năm hoặc phát sinh trong năm, dẫn đến phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

# *3.3. Giải quyết chính sách đất đai bị ảnh hưởng địa bàn cấp xã sau khi sắp xếp theo mô hình chính quyền 2 cấp*

a) Để đảm bảo triển khai thực hiện chính sách đất đai áp dụng với địa bàn đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn quy định trong Luật Đất đai khi thay đổi mô hình tổ chức chính quyền 2 cấp, Dự thảo Nghị định quy định áp dụng địa bàn đơn vị hành chính cấp xã để xác định phạm vi hoạt động của dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 23 Điều 79 Luật Đất đai[[9]](#footnote-9); xác định địa điểm tái định cư được ưu tiên lựa chọn khi địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 3 Điều 110 Luật Đất đai[[10]](#footnote-10); xác định phạm vi không còn chỗ ở nào khác đối với đối tượng được bố trí tái định cư quy định tại khoản 5 Điều 111[[11]](#footnote-11) Luật Đất đai, chính sách giao đất ở cho cá nhân quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai[[12]](#footnote-12).

b) Bổ sung các quy định giải quyết các trường hợp chuyển tiếp khi thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp[[13]](#footnote-13)

# *3.4. Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính về đất đai sau khi sắp xếp theo mô hình chính quyền 2 cấp*

- Dự thảo Nghị định quy định thống nhất 03 loại thủ tục về đất đai, thủ tục về rừng (giao đất không thu tiền sử dụng đất đồng thời với giao rừng[[14]](#footnote-14); thu hồi đất đồng thời với thu hồi rừng[[15]](#footnote-15); sử dụng đất lâm nghiệp kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ với thủ tục sử dụng rừng để xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí[[16]](#footnote-16); trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất lồng ghép với chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác[[17]](#footnote-17); thủ tục cho thuê rừng thông qua đấu giá đồng thời với thủ tục cho thuê đất rừng theo kết quả trúng đấu giá quyền thuê rừng[[18]](#footnote-18)) 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 nôp 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[[19]](#footnote-19).

Theo đó, trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường sẽ cắt giảm các thủ tục về giao rừng, cho thuê rừng, thu hồi rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng, thẩm định phương án sử dụng tầng đất mặt và nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa khi sử dụng từ đất chuyên trồng lúa sang mục đích phi nông nghiệp.

- Dự thảo Nghị định quy định rút bớt thủ tục hành chính, rút ngắn các bước, giảm thời gian giải quyết các thủ tục về đất đai từ cấp huyện chuyển về cấp xã thực hiện như giao đất ở cho cá nhân[[20]](#footnote-20), cấp Giấy chứng nhận lần đầu thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã: (1) giảm thời gian thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu từ 23 ngày làm việc giảm xuống còn 20 ngày làm việc; (2) một số thủ tục trong cấp Giấy chứng nhận lần đầu ở cấp xã không thực hiện thành thủ tục riêng mà lồng ghép trong thủ tục cấp Giấy chứng nhận (việc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về sự phù hợp với quy hoạch, không tranh chấp, đất sử dụng ổn định khi giải quyết cấp Giấy chứng nhận tại Điều 137, 138 và Điều 140 Luật Đất đai); (3) giảm bớt cơ quan tham gia việc xác nhận trích đo bản đồ địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính.

- Dự thảo Nghị định quy định cơ quan giải quyết thủ tục hành chính không được 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.

- 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[[21]](#footnote-21).

- Dự thảo Nghị định 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.

# *4. Nhóm các nội dung cần sửa đổi, bổ sung liên quan đến yêu cầu tháo gỡ triệt để những rào cản, khó khăn, vướng mắc về thể chế để tạo hành lang pháp lý, tạo nền tảng cho phát triển đất nước*

Để thực hiện yêu cầu tháo gỡ triệt để những rào cản, khó khăn, vướng mắc về thể chế để tạo hành lang pháp lý, tạo nền tảng cho phát triển đất nước, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của **06** nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, cụ thể như sau:

# *4.1. Nội dung cơ bản cần sửa đổi Nghị định số 71/2024/NĐ-CP*

Sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan đến giá đất để kịp thời tháo gỡ vướng mắc của địa phương trong tổ chức thi hành Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật, gồm:

a) Về giá đất cụ thể: Sửa đổi quy định về lựa chọn thông tin đầu vào của các thửa đất so sánh (điểm a khoản 3 Điều 4), về xác định giá đất trong trường hợp một dự án (áp dụng quy định tại điểm a khoản 8 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP) mà có quyết định giao đất hoặc diện tích đất còn lại của dự án chưa được giao đất thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, dự thảo Nghị định bãi bỏ khoản 1, 2 Điều 22 Nghị định 71/2024/NĐ-CP về hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện để phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

b) Về bảng giá đất (khoản 2 Điều 20):

Quy định rõ trách nhiệm của các cơ quan trong việc xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất (khoản 2 Điều 20), cụ thể: Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được quy định tăng hoặc giảm mức giá như sau: (a) Đối với đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được quy định mức giá đất cao hơn hoặc thấp hơn; (b) Đối với thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá.

c) Về cơ sở dữ liệu giá đất (khoản 2 Điều 24): sửa đổi, bổ sung thời điểm lấy thông tin giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát, cụ thể: giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính; thông tin giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm phê duyệt dự án xây dựng bảng giá đất về.

d) Về lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất (khoản 2 Điều 31), cụ thể: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất để định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Trường hợp tại thời điểm đóng thầu, không có nhà thầu nào tham dự thì được gia hạn 01 lần. Sau khi gia hạn mà không lựa chọn được nhà thầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất.

# *4.2. Nội dung cơ bản cần sửa đổi Nghị định số 88/2024/NĐ-CP*

a) Bổ sung Điều 14a để quy định về bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi: (1) Trường hợp bồi thường đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai mà không xác định sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; (2) Trường hợp khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai mà chưa có quy trình sản xuất cây trồng, vật nuôi được cấp có thẩm quyền ban hành thì căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để ban hành.

Trong thời gian qua, khi xác định mức bồi thường thiệt hại cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai, một số địa phương phản ánh gặp khó khăn khi xác định chu kỳ thu hoạch, số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch để tính bồi thường vì số lượng cây lâu năm rất lớn, cùng một loại cây nhưng trồng ở địa bàn có thổ nhưỡng, khí hậu khác nhau lại có chu kỳ thu hoạch khác nhau. Mặt khác, quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại cây trồng, vật nuôi theo quy trình sản xuất do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc do địa phương ban hành (khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai), một số địa phương phản ánh gặp khó khăn phải xây dựng nhiều quy trình sản xuất do số loại cây trồng, vật nuôi rất lớn, nhiều loại chưa có quy trình sản xuất được cấp có thẩm quyền ban hành. Do đó, sửa đổi, bổ sung quy định này nhằm tạo sự chủ động, linh hoạt cho địa phương, đảm bảo quyền lợi cho chủ sở hữu tài sản, hạn chế khiếu nại, khiếu kiện, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư.

b) Bổ sung điểm d vào khoản 1 Điều 19 về hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất để quy định cụ thể cách xác định nhân khẩu trong hộ gia đình được hưởng khoản hỗ trợ này và bổ sung khoản 5 vào Điều 22 về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để quy định cụ thể cách xác định đối tượng được hưởng khoản hỗ trợ này.

Việc bổ sung các quy định cụ thể này để các địa phương thống nhất thực hiện và rút gắn thời gian thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng, đặc biệt với các công trình đầu tư công như đường giao thông, điện lưới quốc qua.

# *4.3. Nội dung cơ bản cần sửa đổi Nghị định số 101/2024/NĐ-CP*

a) Về trách nhiệm ký duyệt bản trích đo địa chính (điểm a khoản 2 Điều 8, khoản 2 Điều 20 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP):

Bổ sung 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.

b) Sửa đổi, bổ sung quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 41 của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP về văn bản nộp khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất trong dự án bất động sản để đồng bộ với quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

# c) Sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 43 của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm để đồng bộ với quy định của pháp luật về đầu tư.

# *4.4. Nội dung cơ bản cần sửa đổi Nghị định số 102/2024/NĐ-CP*

a) Sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất để địa phương thống nhất thực hiện, góp phần đẩy nhanh tiến độ chuẩn bị dự án, gồm: quy định về thời điểm xác định giá đất khởi điểm (điểm b khoản 5 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP), về thời hạn để hủy kết quả trúng đấu giá do người trúng đấu giá không nộp tiền (điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP).

b) Bổ sung quy định tại khoản 5 Điều 77 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP để giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp địa phương đã thực hiện dồn điền đổi thửa, đã sử dụng đất ổn định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhằm giải quyết các vướng mắc đối với các trường hợp đã thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai 2013 đối với chính sách tập trung đất nông nghiệp.

# *4.5. Nội dung cơ bản cần sửa đổi Nghị định 112/2024/NĐ-CP*

Sửa đổi, bổ sung quy định về điều khoản chuyển tiếp đã có thông báo nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa hoặc tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa và trường hợp chưa có thông báo nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa hoặc tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trước ngày Nghị định số 112/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhằm giải quyết vướng mắc đối với trường hợp đã nộp hồ sơ xác định số tiền phải nộp theo quy định về đất trồng lúa.

# V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

# 1. Dự kiến nguồn lực

Trong những năm qua, tổ chức bộ máy trong lĩnh vực quản lý đất đai bước đầu khai thác hiệu quả nguồn lực đất cho phát triển kinh tế - xã hội, tạo nguồn thu, đóng góp đáng kể cho ngân sách nhà nước, bảo đảm quốc phòng, an ninh.

Thực hiện 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: *“chuyển biên chế cấp huyện hiện có để bố trí biên chế cấp xã, có thể tăng cường cán bộ, công chức, viên chức cấp tỉnh về cấp xã”*; Nghị quyết 60-NQ/TW ngày 12 tháng 4 năm 2025 của Hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành trung ương Đảng khóa XIII: *(2) Đồng ý số lượng đơn vị hành chính cấp tỉnh sau sáp nhập là 34 tỉnh, thành phố (28 tỉnh và 6 thành phố trực thuộc Trung ương). (3) Đồng ý sáp nhập đơn vị hành chính cấp xã bảo đảm cả nước giảm khoảng 60-70% số lượng đơn vị hành chính cấp xã so với hiện nay.”.* Như vậy, theo mô hình tổ chức chính quyền mới sau sáp nhập thì đã dự kiến được nguồn lực để tổ chức, triển khai.

# 2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản

Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị đinh bao gồm:

- Tuyên truyền, phổ biến: Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện xây dựng nội dung tuyên truyền liên quan đến thi hành Nghị định đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Được bố trí ngoài nguồn kinh phí do ngân sách Nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện.

- Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Nghị định.

**3. Thời gian trình ban hành:** trước ngày 30 tháng 5 năm 2025.

# VI. VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Tại Phụ lục ban hành kèm theo 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 giao Bộ Nông nghiệp và Môi trường xây dựng trình Chính phủ ban hành Nghị định quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp. Quá trình rà soát các nội dung tại các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, còn một số nội dung cần được sửa đổi, bổ sung để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành nhằm khơi thông nguồn lực đất đai, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước (nội dung này được báo cáo chi tiết tại mục 4 phần IV Tờ trình này). Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất sửa tên Nghị định thành “*Nghị định quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*”, đồng thời bổ sung phạm vi điều chỉnh của Nghị định để sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành nhằm khơi thông nguồn lực đất đai, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Về nội dung này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định tại Công văn số 1814/BNNMT-QLĐĐ ngày 07 tháng 5 năm 2025 về việc xây dựng dự thảo Nghị định.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị định quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

*(Hồ sơ gửi kèm gồm: (1) Dự thảo Tờ trình ban hành Nghị định, (2) Dự thảo Nghị định quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp* *và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;* *(3) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức).*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - TTCP Phạm Minh Chính (để báo cáo);  - Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);  - Thứ trưởng Lê Minh Ngân;  - Bộ Tư pháp, Bộ Nội vụ (để phối hợp);  - Văn phòng Chính phủ;  - Lưu: VT, PC, QLĐĐ (CSPC-KD). | **BỘ TRƯỞNG**  **Đỗ Đức Duy** |

1. 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 [↑](#footnote-ref-1)
2. Quyết định số 608/QĐ-TTg ngày 15 tháng 3 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về Kế hoạch triển khai các nhiệm vụ, giải pháp đẩy mạnh phân cấp, phân quyền [↑](#footnote-ref-2)
3. Chi tiết tại Phụ lục kèm theo Nghị định này. [↑](#footnote-ref-3)
4. Chi tiết tại Phụ lục kèm theo [↑](#footnote-ref-4)
5. Chi tiết tại Phụ lục kèm theo Tờ trình này. [↑](#footnote-ref-5)
6. (1) Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất; (2) Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 13 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; (3) Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; (4) Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; (5) Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa. [↑](#footnote-ref-6)
7. Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo Nghị định này [↑](#footnote-ref-7)
8. Sửa đổi, bổ sung Điều 20, 21Nghị định số 102/2024/NĐ-CP [↑](#footnote-ref-8)
9. Khoản 23 Điều 79 Luật Đất đai: Thực hiện dự án khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quy mô lớn, tập trung đồng bộ về kết cấu hạ tầng dùng chung từ khâu sản xuất đến chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản phục vụ trên phạm vi liên huyện, liên tỉnh hoặc liên vùng; dự án trồng, bảo tồn gen cây thuốc để phát triển dược liệu y học cổ truyền; [↑](#footnote-ref-9)
10. Khoản 3 Điều 110 Luật Đất đai: Địa điểm tái định cư được lựa chọn theo thứ tự ưu tiên sau đây: a) Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi; b) Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất bị thu hồi đối với trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư; c) Tại địa bàn khác có điều kiện tương đương trong trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư; d) Ưu tiên lựa chọn khu đất có vị trí thuận lợi để hình thành khu tái định cư. [↑](#footnote-ref-10)
11. Khoản 5 Điều 111 Luật Đất đai: không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, thị trấn tại khu vực nông thôn hoặc trong địa bàn thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc trong địa bàn quận, thị xã, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi. [↑](#footnote-ref-11)
12. Khoản 5 Điều 111 Luật Đất đai: không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, thị trấn tại khu vực nông thôn hoặc trong địa bàn thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc trong địa bàn quận, thị xã, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi. [↑](#footnote-ref-12)
13. Bổ sung các khoản 16,17,18 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP [↑](#footnote-ref-13)
14. Bổ sung khoản 3a Điều 44; bổ sung khoản 1a Điều 49 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; [↑](#footnote-ref-14)
15. Khoản 4 Điều 33 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; [↑](#footnote-ref-15)
16. Bổ sung khoản 4a Điều 99 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; [↑](#footnote-ref-16)
17. Khoản 3 Điều 50 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; [↑](#footnote-ref-17)
18. Khoản 12 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; [↑](#footnote-ref-18)
19. Bổ sung các khoản 3a, 5a, 5b Điều 44, khoản 1a Điều 49, điểm c khoản 9 Điều 55, khoản 4a Điều 99 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP [↑](#footnote-ref-19)
20. Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP [↑](#footnote-ref-20)
21. Cấp giấy chứng nhận lần đầu: khoản 2 Điều 20, Điều 21, Điều 31, các khoản 1, 3 và điểm k khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 36; đăng ký biến động: điểm b khoản 14, khoản 21 Điều 37, khoản 1 Điều 41, khoản 5 Điều 43 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP. [↑](#footnote-ref-21)