

Số: 70 – TTtr/ĐU

Hà Nội, ngày 07 tháng 10 năm 2025

TỜ TRÌNH
Về tình hình hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai ở địa phương
và định hướng, giải pháp kiện toàn theo chính quyền 2 cấp

Kính gửi: Ban Thường vụ Đảng ủy Bộ

Đảng ủy Cục Quản lý đất đai kính báo cáo Ban Thường vụ Đảng ủy Bộ Nông nghiệp và Môi trường về tình hình hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai ở địa phương và phương án kiện toàn theo mô hình chính quyền 2 cấp như sau:

I. Khái quát chung về thực trạng hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai

1. Quá trình hình thành và căn cứ pháp lý

Hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai được thành lập qua 02 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: Được thành lập từ năm 2004 theo quy định tại khoản 2 Điều 64 Luật Đất đai năm 2003, Điều 9 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai theo **mô hình 2 cấp**: cấp tỉnh trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường và cấp huyện trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Giai đoạn 2: Được sắp xếp, tổ chức lại từ năm 2014 đến nay theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Luật Đất đai năm 2013, khoản 4 Điều 22 Luật Đất đai năm 2024 **với mô hình 01 cấp** trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường), có các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện.

2. Thực trạng hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai

2.1. Chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai

- Về chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai: được quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 13 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2024 của Chính phủ định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: “là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường; thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về đất đai trên địa bàn cấp tỉnh”.

- Về thẩm quyền: theo quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động, cụ thể như sau:

+ Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cho các đối tượng là: tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

+ Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cho các đối tượng là: cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

2.2. Về thực trạng số lượng Văn phòng đăng ký đất đai và Chi nhánh

- Có 34/34 tỉnh, thành phố đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường các tỉnh, thành phố.

- Có 703 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai của tỉnh, thành phố.

2.3. Về cơ cấu cán bộ

Theo báo cáo của các địa phương, trước thời điểm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực, tổng số cán bộ là viên chức, người lao động của toàn hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai trên toàn quốc khoảng 16.683 người, trong đó:

- Số cán bộ tại các Văn phòng đăng ký đất đai: 4.083 người;
- Số cán bộ tại các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai: 12.600 người;
- Cán bộ trong biên chế (công chức, viên chức): 7.488 người, chiếm gần 45%;
- Cán bộ hợp đồng lao động: 9.195 người, chiếm 55%.

2.4. Về trình độ

- Cán bộ có trình độ từ đại học trở lên: 15.131 người, chiếm gần 91%;
- Cán bộ có trình độ dưới đại học: 1.552 người, chiếm 9%.

3. Một số kết quả đã đạt được của hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai

Kể từ khi được thành lập, kiện toàn, hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai đã góp phần tạo chuyên biến tích cực năng lực quản lý nhà nước về đất đai, cụ thể như sau:

3.1. Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính

Số lượng thủ tục hành chính đã được giải quyết (đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu, đăng ký biến động, cung cấp thông tin đất đai) tính riêng trong 05 năm (2020 - 2024) và 06 tháng đầu năm 2025 là khoảng 25 triệu hồ sơ (trong đó, tổ chức khoảng hơn 0,26 triệu hồ sơ, cá nhân khoảng gần 24,78 triệu hồ sơ); trong đó đã giải quyết đúng hạn là trên 24,25 triệu hồ sơ (đạt 97%), số hồ sơ trễ hạn là 0,75 triệu hồ sơ (chiếm 3%).

3.2. Công tác lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính

Kết quả lũy kế tính đến ngày 31/6/2025, số hồ sơ địa chính đã lập gần 50 triệu hồ sơ (trong đó số lượng hồ sơ địa chính đã lập: cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân trên 45 triệu hồ sơ; cho tổ chức gần 5 triệu hồ sơ); số hồ sơ địa chính đã được các tỉnh, thành phố cập nhật, chỉnh lý là trên 32 triệu hồ sơ (trung bình mỗi tỉnh, thành phố đã cập nhật, chỉnh lý được 1 triệu hồ sơ địa chính).

3.3. Về xây dựng, vận hành cơ sở dữ liệu đất đai:

Trên cả nước, 34/34 tỉnh, thành phố đã và đang tiếp tục xây dựng, hoàn thiện CSDL đất đai, cụ thể như sau:

(1) Dữ liệu địa chính: 495/696 đơn vị cấp huyện (cũ) đã hoàn thành CSDL địa chính với hơn 49,7 triệu thửa đất đưa vào vận hành cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và giải quyết thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp;

(2) Dữ liệu về hiện trạng sử dụng đất: 696 đơn vị cấp huyện (cũ) đã hoàn thành CSDL thống kê, kiểm kê đất đai (từ kỳ kiểm kê 2019) và đưa vào vận hành thống nhất từ Trung ương đến địa phương;

(3) Dữ liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2012 - 2030: 63/63 tỉnh, thành phố đã xây dựng dữ liệu cấp tỉnh; 325/696 đơn vị cấp huyện cũ đã xây dựng dữ liệu;

(4) Dữ liệu giá đất: 300/696 đơn vị cấp huyện (cũ) đã hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.

Hiện nay, sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, các tỉnh, thành phố đang thực hiện công tác sắp xếp lại CSDL đất đai theo mô hình chính quyền địa phương 2 cấp và đồng bộ vào CSDL quốc gia về đất đai với CSDL quốc gia về dân cư và các ngành khác để thống nhất, sử dụng chung; đồng thời, đã và đang thực hiện kết nối với cơ quan thuế, Trung tâm hành chính công để giải quyết thủ tục hành chính về đất đai cho người dân, doanh nghiệp.

II. Định hướng, giải pháp kiện toàn hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai theo chính quyền 2 cấp

1. Quan điểm, định hướng

- Bảo đảm nguyên tắc một cấp, một đầu mối có trách nhiệm giải quyết thủ tục hành chính về đất đai cho các đối tượng thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

- Bảo đảm tinh gọn, ổn định, thống nhất, hiệu lực, hiệu quả; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ hiện đại trong quản lý đất đai; giảm đầu mối, giảm trung gian, gắn với cải cách hành chính, cắt giảm chi phí tuân thủ; giảm phiền hà, tiêu cực cho người dân, doanh nghiệp;

2. Nguyên tắc, mục tiêu

- Phải đảm bảo sự vận hành thông suốt công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã và giải quyết thủ tục hành chính của người dân, doanh nghiệp;

- Chuyển giao nhân lực, chức năng, nhiệm vụ, trang thiết bị của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai về trực thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân cấp xã, nhằm củng cố mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và thúc đẩy việc phân cấp, phân quyền triệt để trong lĩnh vực đất đai;

- Thiết lập, duy trì và vận hành hệ thống thông tin đất đai bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến cấp xã làm nền tảng để quản lý đất đai và cung cấp dịch vụ cho người dân, doanh nghiệp trên môi trường điện tử.

3. Phương án tổ chức sắp xếp lại Văn phòng đăng ký đất đai

3.1. Về hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường

Tiếp tục duy trì hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường để thống nhất thực hiện nhiệm vụ xây dựng, cập nhật, quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu đất đai tập trung, kết nối, chia sẻ đa ngành, đa lĩnh vực; thực hiện dịch vụ công về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp tỉnh; bổ sung một số nhiệm vụ để bảo đảm kết nối, phân quyền sử dụng cơ sở dữ liệu đất đai với cấp xã và phù hợp với mô hình chính quyền 02 cấp.

3.2. Chuyển giao thẩm quyền và chức năng, nhiệm vụ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật hiện hành về cấp xã

Kết thúc hoạt động của các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc; chuyển giao thẩm quyền và chức năng, nhiệm vụ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật hiện hành về cấp xã. Để đảm bảo UBND cấp xã chủ động và chịu trách nhiệm hoàn toàn trong quy trình quản lý đất đai đã được phân cấp.

PA1:

Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã để tiếp nhận nguyên trạng thẩm quyền và chức năng, nhiệm vụ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật hiện hành. Căn cứ vào quy mô dân số, quy mô nền kinh tế của từng cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bố trí tối thiểu từ 02 cán bộ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai về địa bàn 01 xã, phường, đặc khu.

Ưu điểm: Có tổ chức, bộ máy tương đương Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nên thuận lợi trong hoạt động và cơ chế tài chính do đã có quy định cụ thể.

Hạn chế: có thể phát sinh bộ máy; khả năng hỗ trợ về công tác quản lý nhà nước về đất đai có thể bị hạn chế do có 02 đơn vị cùng cấp và cùng thực

hiện nhiệm vụ; chưa thống nhất về thẩm quyền (*cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Chủ tịch xã; đăng ký biến động thuộc thẩm quyền của đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã*) và cơ quan có trách nhiệm giải quyết thủ tục về đất đai cho người dân và doanh nghiệp; có thể dẫn đến xung đột chức năng, nhiệm vụ với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã; trường hợp phương án 1 được lựa chọn thì để bảo đảm mục tiêu một cấp, một đầu mối có trách nhiệm giải quyết thủ tục hành chính về đất đai cho các đối tượng thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật thì chuyển toàn bộ chức năng, nhiệm vụ về đất đai của Phòng Kinh tế/Kinh tế - Hạ tầng về Đơn vị sự nghiệp này;

PA2:

- Chuyển giao thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động thuộc thẩm quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã. Căn cứ vào điều kiện thực tế của từng địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã được ủy quyền cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện thẩm quyền này;

- Chuyển chức năng, nhiệm vụ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã (*Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế - Hạ tầng*) để thống nhất một cơ quan duy nhất có trách nhiệm giải quyết thủ tục về đất đai cho người dân và doanh nghiệp. Căn cứ vào quy mô dân số, quy mô nền kinh tế của từng cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bố trí tối thiểu từ 02 cán bộ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai về cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, căn cứ vào điều kiện thực tế của từng địa phương cho phép cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã được ký kết hợp đồng lao động để đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ.

Ưu điểm: Thống nhất và bảo đảm nguyên tắc một cấp, một cơ quan duy nhất duy nhất có trách nhiệm giải quyết thủ tục về đất đai cho người dân và doanh nghiệp cho các đối tượng thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp xã theo quy định của pháp luật;

Bảo đảm tinh gọn, giảm đầu mối; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ hiện đại trong quản lý đất đai gắn với cải cách hành chính, cắt giảm chi phí tuân thủ; giảm phiền hà, tiêu cực cho người dân, doanh nghiệp.

Nhược điểm: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã (*Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế - Hạ tầng*) là cơ quan chuyên môn giúp Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện chức năng, quản lý nhà nước cho một số lĩnh vực; do đó, việc bổ sung chức năng thực hiện một số nhiệm vụ dịch vụ công sẽ có khó khăn về cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính; đặc biệt là việc tiếp nhận cán bộ là viên chức, ký kết hợp đồng lao động từ nguồn nhân sự của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Một số quy trình, nghiệp vụ kỹ thuật phải thực hiện theo Tổ/Nhóm như: trích đo địa chính thửa đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền theo quy định có thể phải thuê dịch vụ để thực hiện.

4. Lựa chọn phương án, giải pháp thực hiện và đề xuất, kiến nghị

4.1. Đánh giá và lựa chọn phương án

Thực hiện chủ trương của Đảng, chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp tổ chức bộ máy, tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả, đồng thời triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, việc tổ chức lại hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai cần bảo đảm thống nhất, tránh chồng chéo, phân tán nguồn lực và phù hợp với phân cấp quản lý nhà nước về đất đai.

Đảng ủy Cục Quản lý đất đai đánh giá **phương án 2** là lựa chọn phù hợp, có tính khả thi cao, đáp ứng yêu cầu của Chính phủ về tinh gọn tổ chức, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho chính quyền cơ sở, với các lý do sau:

- **Bảo đảm nguyên tắc “một cấp, một cơ quan” thống nhất thực hiện nhiệm vụ đăng ký đất đai:** Việc chuyển giao toàn bộ chức năng, nhiệm vụ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã giúp hợp nhất đầu mối, tránh tình trạng cùng cấp có hai cơ quan thực hiện nhiệm vụ tương tự, khắc phục xung đột thẩm quyền, tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp.

- **Phù hợp với định hướng tinh gọn bộ máy và cải cách hành chính:** Phương án 2 giảm đầu mối trung gian, hạn chế tầng nấc trung gian hành chính, đồng thời tăng cường tính chủ động, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong quản lý đất đai theo thẩm quyền được phân cấp. Mô hình này cũng tạo điều kiện đẩy mạnh chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai.

- **Đảm bảo hiệu quả quản lý nhà nước và tính linh hoạt trong tổ chức thực hiện:** Cho phép bố trí, điều động, viên chức, hợp đồng lao động để đáp ứng yêu cầu thực tế của từng địa phương, bảo đảm không bị gián đoạn nhiệm vụ chuyên môn. Việc bổ sung chức năng, nhiệm vụ dịch vụ công tại cơ quan chuyên môn cấp xã hoàn toàn có thể được hướng dẫn, điều chỉnh thông qua cơ chế tài chính và quy định nội bộ.

4.2. Về giải pháp thực hiện

- **Về hoàn thiện thể chế, chính sách:** Sửa đổi, bổ sung các quy định về: (i) Quy định rõ **thẩm quyền đăng ký biến động, cấp và xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận** thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; (ii) Cho phép Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã **ủy quyền bằng văn bản** cho cơ quan chuyên môn (Phòng Kinh tế, Phòng Kinh tế - Hạ tầng hoặc bộ phận tài nguyên và môi trường cấp xã) thực hiện thẩm quyền phù hợp với năng lực triển khai và tình hình thực tế của từng địa phương.

- **Về tổ chức bộ máy và nhân sự:** Giao Bộ Nội vụ chủ trì, phối hợp Bộ Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn việc **chuyển giao, bố trí, sắp xếp nhân**

sự từ các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai về cơ quan chuyên môn cấp xã, bảo đảm ổn định, không gián đoạn nhiệm vụ. Cho phép **ký hợp đồng lao động chuyên môn** để bổ sung nhân lực cho địa phương có khối lượng công việc lớn, trên cơ sở vị trí việc làm được phê duyệt.

- *Về cơ chế tài chính:* Giao Bộ Tài chính chủ trì hướng dẫn cơ chế tài chính đặc thù cho cơ quan thực hiện đăng ký đất đai cấp xã, bao gồm:

- + Nguồn thu, quản lý và sử dụng phí, lệ phí đăng ký đất đai;
- + Cơ chế tự chủ chi thường xuyên, chi nghiệp vụ chuyên môn;
- + Cơ chế trích một phần nguồn thu để trả lương hợp đồng lao động, đầu tư trang thiết bị, hạ tầng công nghệ thông tin và đào tạo nhân lực phục vụ chuyển đổi số;
- + Cân đối, bố trí nguồn kinh phí hỗ trợ các địa phương trong giai đoạn chuyển tiếp.

- *Về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:*

- + Tổ chức **phương án sắp xếp, chuyển giao nhiệm vụ, nhân sự và tài sản** của các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;
- + Phê duyệt **phương án bố trí nhân sự, biên chế** cho cấp xã theo quy mô dân số và khối lượng công việc;
- + Chỉ đạo **Sở Nông nghiệp và Môi trường** hướng dẫn nghiệp vụ, kiểm tra, giám sát và bảo đảm sự thống nhất dữ liệu đất đai toàn tỉnh.

- Về trách nhiệm của Bộ Nông nghiệp và Môi trường: Hướng dẫn vận hành, kết nối, chia sẻ dữ liệu đất đai với Hệ thống thông tin đất đai quốc gia.

4.3. Kiến nghị, đề xuất

Đảng ủy Cục Quản lý đất đai kiến nghị Ban Thường vụ Đảng ủy Bộ Nông nghiệp và Môi trường cho ý kiến chỉ đạo về phương án lựa chọn và giao:

- Đảng ủy Cục Quản lý đất đai có trách nhiệm dự thảo và trình Chính phủ ban hành Nghị quyết về sắp xếp, tổ chức lại Văn phòng đăng ký đất đai; chuyển giao thẩm quyền và chức năng, nhiệm vụ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai về Ủy ban nhân dân cấp xã;

- Vụ Tổ chức cán bộ chủ trì, phối hợp với Cục Quản lý đất đai và các cơ quan, đơn vị có liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Thông tư số 19/2025/TT-BNNMT ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn về Nông nghiệp và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là UBND cấp tỉnh) và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là UBND cấp xã).

Đảng ủy Cục Quản lý đất đai kính báo cáo Ban Thường vụ Đảng ủy Bộ
Nông nghiệp và Môi trường xem xét./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa (để b/c);
- Các Vụ: TCCB; KHCN;
- Lưu : VT, TH.

**T/M ĐẢNG ỦY
BÍ THƯ**



Đào Trung Chính