

Số: 2040 /QLĐĐ-QHGD

Hà Nội, ngày ⁰³ tháng 9 năm 2025

V/v trả lời phản ánh của Sở Tư pháp tỉnh
Thái Nguyên liên quan đến lĩnh vực đất đai

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Thái Nguyên

Cục Quản lý đất đai được Bộ Nông nghiệp và Môi trường giao rà soát thông tin phản ánh về “điểm nghẽn” trong lĩnh vực đất đai theo yêu cầu của Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật tại Thông báo số 08/TB-BCĐTW ngày 08/8/2025 về hoàn thiện thể chế, pháp luật, sau khi nghiên cứu kiến nghị của Sở Tư pháp tỉnh Thái Nguyên, Cục Quản lý đất đai tiếp tục có ý kiến như sau:

1. Ý kiến phản ánh số 1 (số thứ tự 110 của Phụ lục II)

- Khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “ 5. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.” (khoản này đã được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024 theo đó đã thay thế cụm từ “*pháp luật về quy hoạch đô thị*” bằng cụm từ “*pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn*.”

- Theo khoản 4 Điều 2 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đã quy định: “*Khu dân cư nông thôn là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định ở nông thôn, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, điều kiện hạ tầng kỹ thuật và các yếu tố khác*”.

- Theo khoản 1 Điều 2 Thông tư số 124/2021/TT-BCA ngày 28/12/2021 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định khu dân cư, xã, phường, thị trấn, cơ quan, doanh nghiệp, cơ sở giáo dục đạt tiêu chuẩn “*An toàn về an ninh, trật tự*” đã quy định: “*Khu dân cư là nơi người dân, hộ gia đình cư trú tập trung trong phạm vi một khu vực nhất định, là tên gọi chung của thôn, làng, bản, ấp, buôn, phum, sóc, khóm, tổ dân phố, khu phố và đơn vị dân cư tương đương*”.

Tuy nhiên thực tế việc xác định thửa đất như thế nào được áp dụng trong khu dân cư để thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất rất khó khăn đối với các xã miền núi, người dân thường sống rải rác dọc đường quốc lộ, đường liên xã hoặc sống riêng lẻ tách biệt trên đồi núi cao.

Về nội dung phản ánh trên, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

- Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành không quy định cụ thể về định nghĩa, ranh giới "*khu dân cư*" hoặc khái niệm "*đất nông nghiệp trong khu dân cư*".

- Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch và đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (theo quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ).

- Tại điểm e khoản 1 Điều 66 Luật Đất đai năm 2024 quy định về căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện: đối với việc xác định nhu cầu sử dụng đất khu dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở dự báo dân số, điều kiện hạ tầng, cảnh quan, môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 có hiệu lực từ ngày 01/7/2025 đã có quy định về khu dân cư nông thôn, trong đó đã có khái niệm về khu dân cư nông thôn, quy định việc lập quy hoạch chi tiết khu dân cư nông thôn, xác định cụ thể khu dân cư nông thôn... Do đó, đề nghị căn cứ quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn để xác định phạm vi, ranh giới khu dân cư nông thôn.

2. Ý kiến phản ánh số 2 (số thứ tự 175 của Phụ lục II)

Về thẩm quyền ký lại Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm: điểm b khoản 3 Điều 10 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP quy định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã 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.

Trường hợp tổ chức kinh tế đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm trước ngày 01/7/2025 và Sở Nông nghiệp và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất theo đơn giá 05 năm. Sau 05 năm cơ quan thuế xác định lại đơn giá thuê đất và tổ chức kinh tế đề nghị ký lại Hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước. Tuy nhiên, hiện nay do quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất hằng năm thuộc Chủ tịch UBND cấp xã thì việc ký lại Hợp đồng thuê đất thuộc thẩm quyền của tổ chức, cá nhân nào?.

Về nội dung phản ánh trên, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

- Tại điểm b khoản 3 Điều 10 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định việc 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 thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, phân quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

- Tại 1 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP (điều khoản chuyển tiếp) có quy định các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai đang thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa kết thúc nhiệm vụ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc tiếp tục thực hiện nhiệm vụ này cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể.

- Tại điểm c khoản 5 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP (điều khoản chuyển tiếp) có quy định các hợp đồng thuê đất đã được ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục có hiệu lực cho đến khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng.

Căn cứ quy định nêu trên, đề nghị cơ quan, người có thẩm quyền tại địa phương xem xét, quyết định theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

3. Ý kiến phản ánh số 3 (số thứ tự 177 của Phụ lục II)

Về thẩm quyền điều chỉnh Quyết định giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh: Mục III và Mục IV, Phần III Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: “Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”.

Tuy nhiên, tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ không quy định thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất trả tiền hàng năm, giao đất không thu tiền, được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất trước ngày 01/7/2025 thì khi phát sinh thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của cấp nào?

Về nội dung phản ánh trên, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Tại khoản 4 Điều 123 Luật Đất đai quy định: “4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.”.

Như vậy, thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Luật Đất đai đã được phân cấp, phân quyền tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, do vậy thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất cũng thực hiện theo thẩm quyền đã được phân cấp, phân quyền.

4. Ý kiến phản ánh số 4 (số thứ tự 178 của Phụ lục II)

Về thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức:

- Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 9 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ (được đính chính khoản 2 Điều 1 tại Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường) thì thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện, bao gồm: *“d) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai, trừ các trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân quyền, phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quy định tại khoản 3 Điều 10 Nghị định này”*.

- Tại khoản 3 Điều 10 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ (được đính chính khoản 2 Điều 1 tại Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định 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: *“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;”*.

Như vậy, về thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất tổ chức quy định tại Điều 121 Luật Đất đai thì không phân cấp cho Chủ tịch UBND cấp xã. Tuy nhiên trên thực tiễn phát sinh trường hợp dự án khai thác khoáng sản thuộc trường hợp được Nhà nước thu hồi đất (quy định tại khoản 25 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024) nhưng do Nhà đầu tư đề xuất sử dụng đất thông qua thỏa thuận nhận chuyển nhượng, không đề xuất thu hồi đất (được lựa chọn quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai). Đối chiếu theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 120 và điểm k khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thì dự án sử dụng vào mục đích khoáng sản thuộc trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm. Thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất trong trường hợp này là Chủ tịch UBND cấp tỉnh hay Chủ tịch UBND cấp xã?

Về nội dung phản ánh trên, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Tại khoản 4 Điều 123 Luật Đất đai quy định: *“4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này”*.

Tại khoản 3 Điều 10 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ (được đính chính khoản 2 Điều 1 tại Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định 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: “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*”.

Trong đó có quy định việc thực hiện giao đất không thu tiền sử dụng đất; cho thuê đất trả tiền hàng năm và các dự án được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

Do đó, thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai theo thẩm quyền quyết định các hình thức sử dụng đất đã được phân cấp, phân quyền cụ thể tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

5. Ý kiến phản ánh số 5 (số thứ tự 180 của Phụ lục II)

Về thủ tục chấp thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội:

- Theo điểm đ khoản 1 Điều 9 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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 có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Theo điểm c khoản 3 Điều 10 Nghị định 151/2025/NĐ-CP quy định Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã 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. Tuy nhiên, tại mục I Phần VII Phụ lục I kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP quy định: “I. Trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:

“1. *Tổ chức kinh tế gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.*

2. *Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.*

...

5. *Căn cứ văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức kinh tế thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định....”*

Theo đó chưa có hướng dẫn cụ thể đến trình tự thực hiện tại cấp xã theo thẩm quyền quy định tại điểm c khoản 3 Điều 10 Nghị định 151/2025/NĐ-CP. Đồng thời, mâu thuẫn giữa thẩm quyền là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh với Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh trong cùng một văn bản.

Về nội dung phản ánh trên, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Nội dung nêu trên đã được bổ sung tại điểm a khoản 6 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, đã thay thế cụm từ “Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh” bằng cụm từ “Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền” tại Mục I Phần VII Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai. Sau đó, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã ban hành Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25/8/2025 về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, tại Phụ lục kèm theo Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT đã bổ sung thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, trong đó có thủ tục chấp thuận bằng văn bản về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thuộc 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.

6. Ý kiến phản ánh số 6 (số thứ tự 179 của Phụ lục II)

Về danh mục thu hồi đất: Theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP thì thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phân quyền, phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp: *“Chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai.”*. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai năm 2024 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất, trong đó có dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo quy hoạch... Như vậy việc phân cấp chưa đồng bộ.

Về nội dung phản ánh trên, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề nghị đưa ra khỏi danh mục và có ý kiến như sau: Quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai năm 2024 liên quan

đến việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện. Thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, không tổ chức chính quyền cấp huyện do vậy không còn kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện. Tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 đã quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã để thay cho quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện. Do vậy, các nội dung liên quan đến việc trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện không còn hiệu lực施行. Việc trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất thực hiện theo thẩm quyền quy định tại Điều 14 Luật Đất đai, việc chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

7. Ý kiến phản ánh số 7 (số thứ tự 113 của Phụ lục II)

Vướng mắc về cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất: Theo quy định tại khoản 3 Điều 135 Luật đất đai năm 2024 đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm h, số thứ tự 01, mục I, Phần III, Phụ lục I Nghị định 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ (được đính chính tại số thứ tự 3 phụ lục kèm theo Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường) thì: “...h) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường ký hoặc trình cấp có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các công việc quy định tại khoản 4 Điều 228 Luật Đất đai mà không ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; việc bàn giao đất/bàn giao rừng trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định này;...”. Như vậy, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã sẽ 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 và ký cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các công việc quy định tại khoản 4 Điều 228 Luật Đất đai mà không ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất. Do vậy, đề nghị hướng dẫn làm rõ hơn việc tại sao không phải ký hợp đồng thuê đất đối với các trường hợp cho thuê đất theo các quy định nêu trên.

Về nội dung phản ánh trên, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Việc không ký hợp đồng thuê đất nhằm thực hiện Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Chính phủ về Chương trình cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh năm 2025 và 2026 đáp ứng mục tiêu năm 2025 cắt giảm, đơn giản hóa ngay thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động 5 sản xuất, kinh doanh bảo đảm bãi bỏ ít nhất 30% điều kiện đầu tư kinh doanh không cần thiết; giảm ít nhất 30% thời gian giải quyết của các thủ tục hành chính, 30% chi phí tuân thủ thủ tục hành chính.

8. Ý kiến phản ánh số 8 (số thứ tự 176 của Phụ lục II)

Về thẩm quyền ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: khoản 1 Điều 11 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh do cơ quan chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện. Căn cứ quy định trên, đối với trường hợp tổ chức kinh tế đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất trước ngày 01/7/2025, cơ quan thuế đã xác nhận hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thì hiện nay thẩm quyền ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất là Chủ tịch UBND tỉnh hay cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh?

Về nội dung phản ánh trên, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ thì các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai đang thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa kết thúc nhiệm vụ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc tiếp tục thực hiện nhiệm vụ này cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể.

Theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 22 của Nghị định 151/2025/NĐ-CP thì trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì thực hiện như sau: *“a) Trường hợp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì nay Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành;”*

Căn cứ các quy định nêu trên, đối với các trường hợp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất trước ngày 01/7/2025 thì trình tự, thủ tục được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định về thẩm quyền ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Cục Quản lý đất đai trân trọng cảm ơn các ý kiến góp ý và rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Quý Cơ quan trong lĩnh vực đất đai./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để b/c);
- Văn phòng Đảng ủy Bộ (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu VT, QHGD, TTTH

(Chữ ký)

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Vũ Sỹ Kiên

