

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

PHỤ LỤC 1: BIỂU TỔNG HỢP CÁC NỘI DUNG VIOLATION TRONG LĨNH VỰC CẤP GCN QSD ĐẤT

(Kèm theo Công văn số 6417 /SNNMT-QLĐĐ ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Số TT	Nội dung câu hỏi/Violation mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
I	CẤP GCN LẦN ĐẦU		
1	Thực hiện việc xây dựng nông thôn mới, có một số hộ đã thực hiện việc đổi đất nhà ở, vườn ao liền kề đất ở cho nhà trường, nhà văn hoá và các công trình, công cộng khác. Sau đó được UBND xã giao một thửa đất để ở từ trước năm 2000 cho đến nay. Hiện nay trong Luật đất đai chưa có quy định về việc đổi đất. Vậy đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi Trường hướng dẫn xử lý đối với các trường hợp đổi đất làm nhà văn hoá, nhà trường đảm bảo quyền lợi của người dân.	Nội dung xử lý các trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc đổi đất đối với UBND cấp xã trước đây để xây dựng công trình công cộng (nhà văn hóa, trường học, đường giao thông, ...) thuộc trường hợp tồn đọng, kéo dài qua nhiều thời kỳ của luật đất đai nhưng vẫn chưa được xử lý dứt điểm. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã báo cáo UBND tỉnh tại Công văn số 1809/SNNMT-QLĐĐ ngày 11/02/2026, số 4632/SNNMT-QLĐĐ ngày 23/4/2026. Sau khi có chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ hướng dẫn UBND các xã/phường. Mặt khác, hiện nay Bộ Nông nghiệp và Môi trường đang trình Chính phủ phương án sửa đổi Luật Đất đai. Trong thời gian tới, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ tiếp tục kiến nghị Bộ NNMT bổ sung quy định cụ thể về nội dung violation này.	Lần đầu
2	Tình trạng các thửa đất thuộc trường hợp được giao không đúng thẩm quyền theo Điều 140, Luật Đất đai năm 2024 mà hiện nay hiện trạng sử dụng trên các thửa đất chưa có nhà ở hoặc nhà ở xây dựng sau thời điểm 01/7/2014, tuy nhiên người dân có nhu cầu cấp GCN QSD đất là đất ở vẫn chưa có hướng xử lý theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024. Đề nghị Sở NN&MT tiếp tục kiến nghị, đề xuất tháo gỡ khó khăn.	- Liên quan đến nội dung giao đất không đúng thẩm quyền, ngày ngày 29/01/2026, UBND tỉnh đã có Công văn số 1029/UBND-NN báo cáo Thủ tướng Chính phủ và Bộ Nông nghiệp và Môi trường về nội dung bất cập nêu trên và đề xuất theo hướng: “<i>Các trường hợp được giao đất ở không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2014 đã xây dựng nhà ở hoặc chưa xây dựng nhà ở đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào mục đích đất ở. Người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật</i>”. - Ngày 14/4/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 3576/BNNMT-QLĐĐ trả lời UBND tỉnh Nghệ An như sau:	

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
		<i>“Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng, Bộ Nông nghiệp và Môi trường sẽ tiếp tục nghiên cứu, rà soát về chính sách giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014 trong quá trình xây dựng, hoàn thiện Luật Đất đai sửa đổi.”</i> Do đó, trong quá trình tham gia góp ý sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ tiếp tục đề nghị sửa đổi nội dung này để đảm bảo quyền lợi cho người dân.	
3	Đối với thủ tục Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu có thay đổi ranh giới so với giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ đo năm 2011 và 2014. Khi cán bộ chuyên môn kiểm tra thực địa không có phương tiện máy móc xác định được việc thay đổi ranh giới so với bản đồ địa chính, nên khi cấp giấy chứng nhận có thể bị chồng lấn một phần diện tích sang thửa đất của các hộ liền kề.	- Khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCN QSD đất, UBND xã có trách nhiệm trích lục bản đồ địa chính theo quy định tại mục a khoản 3 mục II thuộc Phần C của Phần V Phụ lục 1 ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP. - Trường hợp UBND xã kiểm tra thực địa phát hiện ranh giới thửa đất có biến động so với bản đồ địa chính thì có văn bản đề nghị Văn phòng Đăng ký thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính theo quy định tại Điều 6 Nghị định 101/2024/NĐ-CP trước khi kê khai, cấp GCN lần đầu theo đúng hiện trạng sử dụng đất	
4	Đất có nguồn gốc từ Nông trường giao đất có giấy tờ cấp đất theo khoản 2 điều 137 Luật Đất đai nhưng chưa có nhà ở và các công trình phục vụ đời sống trên đất. Do đó gặp khó khăn trong việc xác định mục đích sử dụng đất khi cấp GCN QSD đất, trình tự xử lý đối với đất có nguồn gốc nông, lâm trường cấp theo Khoản 2 Điều 137 Luật Đất đai hay phải lập phương án sử dụng đất?	- Đây là trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất và được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024. Việc xác định loại đất được thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 1, Khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai 2024 và Khoản 3 Điều 7 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ. - Trường hợp đất có nguồn gốc từ nông trường giao đất có giấy tờ cấp đất theo Khoản 2 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 thì phải lập phương án sử dụng đất được quy định tại Khoản 1 Điều 26 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính Phủ. - Trường hợp nông, lâm trường hoặc các công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất trước đó đã giải thể hoặc phá sản không còn trực tiếp quản lý, sử dụng đất thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận mà không phải lập phương án theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Nghị định số	

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
		101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ được bổ sung tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.	
5	Nhiều trường được UBND xã giao đất không đúng thẩm quyền với nội dung trong văn bản là giao đất quán, ô tô . Tuy nhiên, các hộ gia đình đã sử dụng đất xây dựng nhà vào mục đích sử dụng đất ở ổn định từ trước năm 2014 đến nay. Hiện nay các hộ gia đình đề nghị được cấp GCNQSD đất ở. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn, giải quyết đối với các trường hợp này, có phải xử lý vi phạm hành chính về hành vi tự ý chuyển mục đích rồi mới lập hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất hay không?	- Về việc cấp GCN QSD đất đề nghị thực hiện theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai; trong đó lưu ý xác định việc sử dụng đất ổn định để xem xét cấp GCN QSD đất. - Về việc xử phạt vi phạm hành chính: Căn cứ công văn số 2459 của Bộ NNMT để xác định hành vi vi phạm. Theo đó, việc xác định hành vi sử dụng đất không đúng mục đích thì căn cứ vào mục đích sử dụng đất được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc các loại giấy tờ theo quy tại Điều 137 Luật Đất đai và mục đích sử dụng đất tại thời điểm xem xét để xác định hành vi vi phạm.	
6	Đất có nguồn gốc là UBND cấp huyện Quy hoạch đề đấu giá QSD đất (từ năm 2010, 2011, 2012, 2013). Trước đây, quy hoạch phân lô chi tiết, chưa quy định thực hiện quy hoạch tỷ lệ 1/500. Quá trình giao đất tại thực địa bằng thủ công, có biến động trong khi đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính dẫn đến tọa độ giao đất theo GCNQSD đất so với hiện trạng có sai sót. Do vậy quá trình cấp đổi, giao dịch GCNQSD đất của người sử dụng đất gặp khó khăn, vướng mắc. UBND xã đề nghị cho phép cấp đổi GCNQSD đất theo bản đồ địa chính đã được phê duyệt.	Trước đây, UBND cấp huyện giao đất trên thực địa có sai lệch so với diện tích đất được giao trong hồ sơ giao đất (theo quy hoạch). Hiện trạng, người dân đang sử dụng đất với diện tích lớn hơn; nếu đối chiếu theo quy hoạch phân lô thì có sự chồng lấn giữa các hộ với nhau. Do đó, việc cấp đổi GCN QSD đất đối với các trường hợp phải tùy vào từng hồ sơ cụ thể để xem xét, xử lý. Tuy nhiên, đề nghị UBND cấp xã nghiên cứu phương án xử lý như sau: + Đối với những khu vực đất quy hoạch, hiện trạng chưa xây dựng công trình trên đất; UBND cấp xã kiểm tra, rà soát các hồ sơ, tài liệu quy hoạch được duyệt mà phát hiện ranh giới các thửa đất đã thể hiện trên bản đồ địa chính, chưa đúng vị trí theo bản vẽ quy hoạch, mốc quy hoạch, hồ sơ giao đất thì thực hiện việc chỉnh lý bản đồ địa chính theo các quy định tại khoản 2 Điều 4 và Điều 6 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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 (<i>được sửa đổi, bổ sung tại Điều 12 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội</i>)	

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
		quy định một số cơ chế chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai), Điều 17 Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính. + Đối với những khu vực đất quy hoạch mà việc giao đất trước đây và đã xây dựng công trình trên đất có vị trí không đúng với bản vẽ quy hoạch, nội dung này đề nghị UBND xã phối hợp với các thành phần có liên quan (<i>Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc các tổ chức, đơn vị đo đạc được Cục Đo đạc, Bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam - Bộ Nông nghiệp và Môi trường cấp giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ</i>) để đo đạc, kiểm tra cụ thể hiện trạng từng vị trí, xác định rõ phần diện tích chớm, hở giữa hiện trạng và quy hoạch, từ đó có các giải pháp xử lý cho từng trường hợp cụ thể theo đúng quy định; có thể thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp hiện trạng thực tế sử dụng, nhưng phải đảm bảo các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất và các chính sách đất đai khác theo đúng quy định của pháp luật.	
7	Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận QSD đất có vi phạm pháp luật về đất đai theo điều 139 Luật đất đai. Hiện nay, một số trường hợp sử dụng đất do nhận thừa kế hoặc nhận chuyển nhượng đất có nguồn gốc lấn, chiếm. Bên chuyển quyền (<i>đối tượng có hành vi vi phạm về đất đai</i>) đã chết; để lập biên bản vi phạm hành chính và buộc thu nộp số lợi bất hợp pháp có được do hành vi vi phạm hành chính gây ra trước khi hướng dẫn nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, nhưng chưa xác định được đối tượng xử phạt. Đối với trường hợp này xử lý như thế nào?	Đề nghị UBND xã xem xét để có biện pháp khắc phục hậu quả (số lợi bất hợp pháp, biện pháp khắc phục hậu quả nếu có) để xử lý hồ sơ cấp GCN QSD đất cho người nhận chuyển nhượng (tùy cụ thể từng hồ sơ).	
8	Đề nghị hướng dẫn xác định thời điểm sử dụng đất ổn định do giấy tờ không ghi rõ nội dung.	- Tại Khoản 4, mục III, Phần V, Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định: “(ii) Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai thì xác định nguồn gốc sử dụng đất; xác định việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất	

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
		<i>đai. Việc xác nhận sử dụng đất ổn định được căn cứ vào thời gian và mục đích sử dụng đất tại một trong các giấy tờ sau đây:</i> + Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất; + Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất; + Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định về thi hành án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất; + Giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có địa chỉ thuộc thửa đất phải xác định; + Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc giấy tờ về việc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai; + Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau; + Bản đồ, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai; sổ mục kê, sổ kiến điền được lập từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 trở về sau; + Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh tại thời điểm kê khai kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau; + Giấy tờ về việc đăng ký thường trú, tạm trú tại nhà ở gắn với đất ở do cơ quan có thẩm quyền cấp; <i>(iii) Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai mà không có một trong các thông tin, giấy tờ tại nội dung (ii) hoặc trên giấy tờ, thông tin đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ, thời điểm xác lập thông tin và mục đích sử dụng đất thì việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở nội dung kê khai của người sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.”</i>	

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
		- Quá trình thực hiện, UBND các xã xem xét, phân tích, đánh giá về chứng cứ có liên quan (do người sử dụng đất cung cấp và hồ sơ đang lưu trữ) để xem xét việc kê khai của người sử dụng đất.	
9	Vướng mắc liên quan đến công nhận hạn mức đất ở đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp GCN QSD đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 theo quy định tại Khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai gây mất công bằng cho người dân so với các trường hợp không có giấy tờ mà hiện nay mới kê khai cấp giấy chứng nhận (sử dụng đất trước ngày 18/12/1980)	Theo quy định tại Khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024 quy định, đối với các trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 nhưng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay xác định lại diện tích đất ở thì phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai. Nội dung này, trong quá trình tham gia góp ý dự thảo Luật Đất đai năm 2024 cũng như sửa đổi Luật Đất đai năm 2024, tỉnh Nghệ An cũng đã đề nghị đưa nội dung sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 vào để đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất nhưng đến nay Luật Đất đai năm 2024 cũng như Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai năm 2024 không có sự thay đổi. Do vậy, sẽ tiếp tục có kiến nghị khi thực hiện sửa đổi Luật Đất đai trong thời gian tới.	
10	Các trường hợp sử dụng đất nông nghiệp nhưng trước đây không kê khai để cấp GCNQSD đất, bản đồ thể hiện là đất do UBND xã quản lý. Hiện nay, đề nghị cấp GCN QSD đất thì thực hiện xử lý theo hành vi chiếm đất sau đó mới thực hiện cấp theo hiện trạng sử dụng đất thì có đúng quy định không?	- Tại Khoản 5 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định: “5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp có nguồn gốc lấn đất, chiếm đất, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai, nếu vượt hạn mức thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.” - Về việc xác định hành vi vi phạm đề nghị căn cứ Công văn số 2459/QLĐĐ-KSQLSĐĐ của Cục Quản lý đất đai để thực hiện.	
11	Về việc cấp GCN QSD đất đối với các trường hợp sử dụng đất không liên tục: Có nhiều thửa đất trước đây (khoảng từ năm 1976-1984) người dân sử dụng làm nhà ở chưa được cấp GCNQSD đất, tuy nhiên do địa hình cao khó khăn trong sinh hoạt nên người dân chuyển đến thửa đất	Đề nghị UBND cấp xã xác định nguồn gốc thửa đất (thuộc trường hợp sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất hay không). Tùy vào từng trường hợp cụ thể, căn cứ quy định tại Điều 137, Điều 138, Điều 139 Luật Đất đai và các nghị định hướng dẫn thi hành Luật để xem xét thực hiện cấp GCN QSD đất cho người dân.	

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
	khác để ở, thửa đất này dùng để trồng cây lâu năm, làm vườn, nay do điều kiện giao thông thuận lợi, nhu cầu cho con tách hộ ở riêng nên một gia đình đã tiếp tục làm nhà ở lại trên thửa đất đó (ở trước 2024), nay các hộ đề nghị được cấp GCN QSD đất ở + đất vườn. Trường hợp này có được cấp GCNQSD đất vườn ở không?	Trong đó về nội dung xác nhận sử dụng đất ổn định được căn cứ vào thời gian và mục đích sử dụng tại một trong các giấy tờ quy định tại tiết b2 điểm b Khoản 3 mục II nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ. (Nội dung cụ thể tại số thứ tự 8)	
12	UBND huyện cũ giao đất nông nghiệp xã xấu làm trang trại (không thuộc quỹ đất công ích 5%) với thời hạn 20 năm, nay các hộ này đã hết thời hạn sử dụng đất theo quy định loại đất này không thuộc trường hợp được gia hạn này xử lý như thế nào?	- Tại Khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “3. Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này. Người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn chậm nhất là 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất. Quá thời hạn phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, trừ trường hợp bất khả kháng. Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.” - Tại điểm c Khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Điều 82. 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. 1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật bao gồm: c) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất;” Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp đã hết thời hạn cho thuê đất thì UBND xã xem xét việc tiếp tục gia hạn sử dụng đất hoặc thu hồi đất của người dân theo thẩm quyền.	
II	CHUYỂN MỤC ĐÍCH; TÁCH, HỢP THỬA ĐẤT; CẤP ĐỔI GCN		
13	Khó khăn trong việc thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất nông nghiệp (không	- Quy định của pháp luật không bắt buộc phải thực hiện thủ tục tách thửa, nhưng để đảm bảo công tác quản lý nhà nước về đất đai và xác	CMĐ

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
	<i>cùng thửa đất ở</i>) sang đất ở Tại khoản 3, Điều 11, Nghị quyết 254/2025/QH 15 quy định: “<i>Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì không bắt buộc thực hiện tách thửa. Việc hợp các thửa đất không bắt buộc cùng mục đích sử dụng đất, cùng hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cùng thời hạn sử dụng đất</i>”. Như vậy, trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích một phần thửa đất (là đất nông nghiệp, không cùng thửa đất ở, phù hợp quy hoạch sử dụng đất) thì cơ quan giải quyết hồ sơ có được phép yêu cầu người sử dụng đất xác định vị trí cụ thể của phần diện tích chuyển mục đích đó trên thực địa và thể hiện diện tích đất đó trên Giấy chứng nhận cấp mới hay không. Nội dung thể hiện trên Giấy chứng nhận cấp mới như thế nào? Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường cho ý kiến hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện.	định nghĩa vụ tài chính, cơ quan chức năng đề nghị người sử dụng đất xác định vị trí, ranh giới cụ thể của phần diện tích chuyển mục đích. - Việc thể hiện vị trí chuyển mục đích trên trích lục và trên Giấy chứng nhận thể hiện theo quy định tại Khoản 14 Điều 18 Nghị định 101/2024/NĐ-CP được bổ sung tại Điểm b Khoản 5 Điều 12 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ: “14. Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất, nhiều hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nhiều thời hạn sử dụng đất khác nhau mà người sử dụng đất xác định được ranh giới hoặc hồ sơ địa chính thể hiện được ranh giới giữa các phần diện tích đất thì thể hiện ranh giới giữa các phần diện tích đất bằng đường nét đứt xen nét chấm, kèm theo ghi chú thích theo mục đích của đường ranh giới đó trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.”	
14	Tại Điểm c Khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định: “...2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây: Trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc	Nội dung này, Bộ Tài chính đã có văn bản số 6546/BTC-QLCS ngày 21/5/2026 trả lời Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ninh như sau: “N^{hư} vậy, tại điểm c Khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ (n^{êu} trên) quy định việc tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở; theo đó các trường hợp áp dụng quy định này gồm: (i) đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất; (ii) đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền với đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất; (iii) đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền với đất ở do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành thửa riêng.”	CMĐ

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
	<i>khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; 50% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương; 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương. Mức thu tiền sử dụng đất nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất)...”</i> Theo quy định này có các khó khăn, vướng mắc như sau: - Để xác định thời điểm tách thửa đối với các trường hợp tách thửa trước hay là sau ngày 01/7/2014 phải có hồ sơ tách thửa. Tuy nhiên, hồ sơ tách thửa được xử lý, lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, UBND cấp xã không được tra cứu hồ sơ này trên hệ thống VBDLIS. - Tại điểm này có 02 cách hiểu về các thửa đất được hưởng chính sách giảm 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp ...; 50% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương; 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương, như sau:		

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
	Cách thứ nhất: Những thửa đất có đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở được tách thửa do: + Tách ra để chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014. + Tách ra do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014. Cách thứ hai: Những thửa đất có đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở được tách thửa do: + Chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất. + Do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01/7/2014. Có nghĩa là các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở được tách ra trước hay sau ngày 01/7/2014 đều được hưởng chính sách nêu trên.		
15	Các trường hợp xin chuyển mục đích đất nông nghiệp xen ghép trong khu dân cư phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến 2030, diện tích thửa đất nông nghiệp rộng. Vậy hồ sơ xin chuyển mục đích có cần đo đạc để xác định phần xin chuyển mục đích hay không, hay chỉ cần trích lục thửa đất?	- Quy định của pháp luật không bắt buộc phải thực hiện thủ tục tách thửa, nhưng để đảm bảo công tác quản lý nhà nước về đất đai và xác định nghĩa vụ tài chính, cơ quan chức năng đề nghị người sử dụng đất xác định vị trí, ranh giới cụ thể của phần diện tích chuyển mục đích. - Việc thể hiện vị trí chuyển mục đích trên trích lục và trên Giấy chứng nhận thể hiện theo quy định tại Khoản 14 Điều 18 Nghị định 101/2024/NĐ-CP được bổ sung tại Điểm b Khoản 5 Điều 12 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ: <i>"14. Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất, nhiều hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nhiều thời hạn sử dụng đất khác nhau mà người sử dụng đất xác định được ranh giới hoặc hồ sơ địa chính thể hiện được ranh giới giữa các phần diện tích đất thì thể hiện ranh giới giữa các phần diện tích đất bằng đường nét đứt xen nét chấm, kèm theo ghi chú thích theo mục đích của đường ranh giới đó trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất."</i>	

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
16	- Tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai quy định: “1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và đáp ứng các căn cứ quy định tại Điều 116 của Luật này, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Dầu khí; Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư. 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 phải tuân theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.” - Tại khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ quy định như sau: “2. Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”	Liên quan đến chủ trương chuyển mục sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 2538/SNNMT-QLĐĐ ngày 10/3/2026 gửi UBND các xã, phường. Theo đó: Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai (có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026). Theo đó, tại khoản 3 Điều 4 quy định: “3. Người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác mà không phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận”. Đồng thời, tại điểm d1 Khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 (có hiệu lực kể từ ngày ký) quy định: Nội dung được quy định tại khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định số 49/2026/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Do vậy, theo các quy định nêu trên thì hiện nay người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác mà không phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh cũng như UBND tỉnh chấp thuận chủ trương.	CMĐ

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
	- Tại Điều 8 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 quy định: <i>“Điều 8. Thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phân quyền, phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh Thẩm quyền Hội đồng 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện, bao gồm:</i> ... <i>3. 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.”</i> - Tại Khoản 3 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/NQ/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định: <i>“3. Người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác mà không phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận”.</i> - Tại điểm đ1 Khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định các quy định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành: <i>“đ) Các điều, khoản, điểm của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, bao gồm:</i> <i>đ1) Điều 4; khoản 3 và điểm c khoản 4 Điều 7; khoản 3 Điều 8; Điều 10, Điều 11; khoản 3 và khoản 5 Điều 12; các điểm b, c, d và e khoản 1, điểm đ khoản 2 Điều 14; điểm b khoản 1 và điểm e, g khoản</i>		

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
	2 Điều 17; Điều 19; Điều 20; đ2) Điều 5, trừ các điểm i khoản 1, điểm g khoản 2 và điểm d khoản 5; đ3) Điều 9, trừ khoản 3, điểm i và điểm m khoản 4;”. Nhưng hiện nay chưa có văn bản hướng dẫn quy trình thủ tục để UBND xã thực hiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án. Đề nghị có văn bản hướng dẫn nội dung này.		
17	Trong quy trình chuyển mục đích sử dụng đất, đối với việc trường hợp gia đình cam kết thửa đất lần đầu tiên gia đình lựa chọn để tính tiền sử dụng đất theo điểm c, Khoản 2, Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025. Hiện nay, địa phương chỉ kiểm soát được các trường hợp chuyển mục đích lựa chọn thửa đất trên địa bàn xã, phường đề nghị chuyển mục đích để áp dụng chính sách. Hơn nữa chế tài xử lý các trường hợp tiếp tục lựa chọn thửa đất đề nghị được hưởng chính sách theo khoản 2, Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 vẫn chỉ mang tính chất truy thu nên có thể dẫn đến các trường hợp cố tình lựa chọn nhiều thửa đất trên các địa bàn khác nhau để trục lợi chính sách. Đề nghị trên phần VBDLIS có thể giao quyền tra cứu thông tin chuyển mục đích trên toàn tỉnh, hoặc có thể toàn quốc để xác định đối tượng đã lựa chọn thửa đất để áp dụng mức thu theo điểm c, Khoản 2, Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 hay chưa?	Trong thời gian tới, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ thực hiện cấp tài khoản cho UBND cấp xã để khai thác thông tin. Tuy nhiên, yêu cầu UBND cấp xã không được sử dụng thông tin trong cơ sở dữ liệu để cung cấp cho bên thứ 3 theo quy định tại Khoản 2 Điều 63 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ.	2
18	Thủ tục đăng ký biến động chuyển mục đích cho các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai (chuyển mục đích không phải xin phép cơ quan	Về nội dung xin ý kiến của Sở Nông nghiệp và môi trường liên quan đến trường hợp chuyển mục đích không phải xin phép cơ quan có thẩm quyền thì Cục Quản lý đất đai có Công văn số 1392/QLĐĐ-QHGD ngày 21/4/2026 phúc đáp Sở Nông nghiệp và Môi trường Nghệ An.	

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
	có thẩm quyền) có yêu cầu phải phù hợp với quy hoạch hay không?	Đề nghị UBND cấp xã nghiên cứu để áp dụng thực hiện.	
19	Trường hợp GCNQSD đất cấp năm 1996 nay gia đình báo mất. Tuy nhiên hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh VPĐKĐK đất đai và tại UBND xã gồm: Đơn đăng ký quyền sử dụng đất, Sổ địa chính, Sổ mục kê, Bản đồ đo vẽ theo chỉ thị 64-CP. Hệ thống hồ sơ không lưu trữ sổ cấp giấy GCNQSD đất và các thông tin có liên quan đến số seri, ngày cấp và số vào sổ cấp GCN. Khi thực hiện quy trình thủ tục mất giấy chứng nhận QSD đất không có đủ cơ sở để hủy giấy chứng nhận QSD đất bị mất. Trường hợp này xin ý kiến thực hiện kê khai cấp GCNQSD đất lần đầu hay thực hiện hồ sơ cấp đổi GCNQSD Đất.	Đề nghị UBND cấp xã rà soát, kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh VPĐKĐK đất đai và tại UBND xã, phường. Trường hợp kiểm tra hệ thống hồ sơ địa chính lưu trữ không có các thông tin bắt buộc là thông tin số vào sổ cấp Giấy chứng nhận hoặc số phát hành Giấy chứng nhận (Số seri) thì chưa có cơ sở để khẳng định thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận. Do đó, đề nghị UBND xã xem xét cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định.	Cấp đổi
IV	QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT		
20	Việc xác định phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn gặp khó khăn do quy hoạch thay đổi qua nhiều thời kỳ.	Tại Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 66.3/2025/NĐ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ quy định: “2. Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.” - Tại khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ quy định: “2. Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu	Quy hoạch

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
		sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”. - Ngày 11/12/2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, theo đó tại điểm b khoản 3 Điều 12 quy định Hội đồng nhân dân, UBND các cấp, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm: “Không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2026-2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Các địa phương khi tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 phải xác định chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của địa phương đến từng đơn vị hành chính cấp xã”. Như vậy, hiện nay không tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cấp xã mà quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn là căn cứ để thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn (thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất,...).	
21	Vướng mắc trong xác định loại đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn khi giao đất, công nhận QSD đất. Tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định như sau: “Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính phường và đặc khu mà chính quyền địa phương ở đặc khu thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn tương ứng của chính quyền địa phương ở phường, đất ở nằm trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã, đặc khu tương ứng của chính quyền địa phương ở	Căn cứ theo điểm a, khoản 1, Điều 13 Nghị định 49/2026/NĐ-CP và Quyết định số 820/QĐ-UBND 12/3/2026 của UBND tỉnh Nghệ An thị trấn Kim Sơn cũ nay là xã Quế Phong (là Đô thị Kim Sơn - là đô thị loại III) thuộc phạm vi địa giới hành chính xã nên được xác định là đất ở nông thôn (ONT). Nội dung này tương tự cho các địa phương khác nghiên cứu áp dụng.	

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
	<i>xã thuộc khu vực thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.”.</i> Ngày 12/3/2026, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 820/QĐ-UBND về việc Công bố danh mục đô thị loại II, loại III, phường đạt trình độ phát triển đô thị đối với đơn vị hành chính trong đô thị trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Trong đó, xác định thị trấn Kim Sơn cũ (nay sáp nhập xã Quế Phong) chuyển tiếp là Đô thị Kim Sơn, là đô thị loại III. Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường cho ý kiến hướng dẫn xác định loại đất ở đối với đất thuộc Đô thị Kim Sơn là đất ở tại đô thị hay đất ở tại nông thôn; trường hợp được xác định là đất ở đô thị thì việc xác định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận QSD đất trong giải quyết TTHC về đất đai trong phạm vi Đô thị Kim Sơn có bị ảnh hưởng hay không?		
22	Vướng mắc trong việc áp dụng quy hoạch để cấp GCN lần đầu (Điều 139, 140 Luật Đất đai 2024) và giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất: Theo quy định mở của Luật Đất đai năm 2024 (khoản 5 Điều 116 và các Điều 139, 140 Luật Đất đai 2024) cùng hướng dẫn tại Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Nghị định số 49/2026/NĐ-CP), khi giải quyết cấp GCN lần đầu hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, cơ quan nhà nước được phép căn cứ vào sự phù hợp của "một trong các loại quy hoạch" (quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, hoặc quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng nông thôn...).	Luật Đất đai và các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đã quy định rõ, trong việc thực hiện các thủ tục đất đai cho người dân, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai căn cứ 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 để xem xét giải quyết cho người dân. Đề nghị UBND xã căn cứ quy định pháp luật để thực hiện.	Quy hoạch

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
	Thực tiễn tại cơ sở hiện nay, hệ thống bản đồ của các loại quy hoạch này (đặc biệt là giữa quy hoạch xây dựng nông thôn mới và quy hoạch sử dụng đất) thường thiếu tính đồng bộ, ranh giới không khớp nối và có nhiều điểm "vênh" nhau. Quy định chỉ cần phù hợp "một trong các quy hoạch" đã và đang gây ra hệ lụy trực tiếp đến cả công tác cấp GCN lẫn xét duyệt hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất. Cụ thể, công dân thường lợi dụng sự mâu thuẫn này, bám vào bản quy hoạch có lợi nhất cho mình (ví dụ: quy hoạch nông thôn mới là đất ở, dù quy hoạch sử dụng đất vẫn là đất nông nghiệp) để kiên quyết đòi hỏi được chuyển mục đích hoặc công nhận đất ở. Điều này đẩy chính quyền cơ sở vào thế tiến thoái lưỡng nan: Nếu phê duyệt hồ sơ thì đối mặt với rủi ro phá vỡ chỉ tiêu sử dụng đất và cấu trúc hạ tầng chung; nhưng nếu từ chối thì không đủ cơ sở pháp lý vững chắc, dễ làm phát sinh đơn thư khiếu kiện vượt cấp. Áp lực trách nhiệm rủi ro bị dồn toàn bộ cho UBND cấp xã khi xác nhận, dẫn đến tâm lý dùn dầy, e ngại trong việc thụ lý các loại hồ sơ này cho người dân.		
IV	ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ, HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH		
23	Kết quả đo đạc năm 2014 có nhiều sai sót, cộng với việc biến động trong quá trình sử dụng đất trong thời gian qua gây khó khăn trong quản lý và cấp GCNQSD đất.	- Tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định: “<i>Bản đồ địa chính được lập để sử dụng cho nhiều mục đích trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, trong đó có đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai</i>”. - Tại điểm d khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính	

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
		thực hiện với khu vực đã có bản đồ địa chính khi có sự thay đổi một trong các yếu tố về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính. Đối với nội dung phản ánh kết quả đo đạc trước đây có sai sót cần phải có cơ sở thực nghiệm để khẳng định (<i>có thể đây là các biến động trong quá trình sử dụng đất, nguyên nhân do các hộ tự thỏa thuận lại ranh giới, đổi đất cho nhau; hoặc sử dụng lấn, chiếm đất; hoặc trước đây thời điểm đo đạc là bờ rào cây bụi rậm rạp, nay xây lại tường rào nên xác định lại mốc giới; ...</i>). - Vì vậy, nội dung này đề nghị UBND các xã chỉ đạo Phòng Kinh tế phối hợp với các thành phần liên quan kiểm tra, rà soát cụ thể các vị trí, khu vực có sai lệch ranh giới để làm rõ nguyên nhân dẫn đến sự sai lệch đó. Trường hợp rà soát Bản đồ địa chính mà có sự thay đổi một trong các yếu tố về: <u>hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính (quy định tại mục b khoản 1 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP)</u> thì căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP để tổ chức thực hiện việc đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính theo trách nhiệm và thẩm quyền.	
24	Việc quy hoạch giao đất lâm nghiệp theo ND 163/1999 và quy hoạch khác trồng lấn lên đất ở của nhân dân làm phát sinh khó khăn trong việc cấp GCNQSD đất ở và phát sinh tranh chấp.	Đề nghị UBND cấp xã rà soát, xác định cụ thể các trường hợp chồng lấn; làm rõ nguồn gốc, thời điểm hình thành và hiện trạng sử dụng đất. Trên cơ sở đó, tổ chức xem xét, xử lý theo thẩm quyền. Trường hợp có vướng mắc vượt thẩm quyền, UBND xã tổng hợp, báo cáo cụ thể về Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện theo quy định.	
25	Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận được tiếp nhận qua dịch vụ công theo quy trình. Tuy nhiên khi chuyển sang cơ quan Thuế và in Giấy chứng nhận phải nhập lại dữ liệu trên phần mềm VBDLIS dẫn đến: Trùng lặp thao tác, Tăng thời gian xử lý hồ sơ, Gây áp lực cho cán bộ chuyên môn, Quy trình hồ sơ cấp cấp giấy	Đối với quy trình thuộc thẩm quyền UBND cấp xã, hiện nay Văn phòng Đăng ký đất đai đang phối hợp với Trung tâm PVHCC tỉnh, VNPT Nghệ An để rà soát, tổng hợp để tiến hành ánh xạ trạng thái quy trình, ánh xạ tài khoản từ Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính tỉnh (Igate) sang Hệ thống quản lý đất đai VBDLIS và chạy kiểm thử quy trình liên thông.	

Số TT	Nội dung câu hỏi/Vướng mắc	Nội dung trả lời	Ghi chú
	chứng nhận QSD đất lần đầu dài (17 bước) nên việc xử lý hồ sơ luân chuyển nhiều lần.	Trong quá trình tổng hợp, rà soát tài khoản để thực hiện liên thông điện tử đối với 2 Hệ thống (Igate-VBDLIS), đề nghị UBND xã Minh Hợp phối hợp với TTPVHCC tỉnh để cung cấp thông tin về tài khoản của Lãnh đạo và công chức thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.	
26	Bố trí nguồn kinh phí phù hợp để phục vụ công tác đo đạc, xác minh hiện trạng trong quá trình giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo, phản ánh, công tác cấp GCN lần đầu của công dân tại cấp xã. Đồng thời bố trí kinh phí hỗ trợ đo đạc quỹ đất 5% để UBND xã quản lý và sử dụng hiệu quả hơn. Thực tiễn cho thấy, nhiều vụ việc liên quan đến lĩnh vực đất đai bắt buộc phải tiến hành đo đạc, trích lục bản đồ địa chính hoặc thuê đơn vị chuyên môn thực hiện, trong khi ngân sách cấp xã còn hạn chế, chưa có nguồn chi riêng cho nội dung này, dẫn đến khó khăn, kéo dài thời gian giải quyết. Để bảo đảm việc giải quyết đơn thư kịp thời, đúng quy định pháp luật, kính đề nghị: Bố trí kinh phí thường xuyên hằng năm cho công tác này; Ban hành định mức chi cụ thể đối với hoạt động đo đạc, xác minh phục vụ giải quyết đơn thư; Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn cấp huyện tăng cường hỗ trợ kỹ thuật đo đạc, cung cấp dữ liệu địa chính nhằm giảm chi phí phát sinh.	Đối với kinh phí phục vụ công tác quản lý nhà nước cấp xã nói chung thì được bố trí trong nguồn ngân sách cấp xã theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước năm 2025. Trường hợp không đủ kinh phí thì đề nghị UBND xã lập dự toán kinh phí theo hướng dẫn tại Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, báo cáo Sở Tài chính trình xin UBND tỉnh hỗ trợ kinh phí. Mặt khác, hoạt động đo đạc bản đồ địa chính đã có định mức kinh tế kỹ thuật quy định tại Quyết định số 62/2025/QĐ-UBND ngày 10/9/2025 của UBND tỉnh Nghệ An. Đề nghị UBND xã căn cứ lập dự toán để lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ đo đạc theo quy định của Luật Đấu thầu.	2
27	Việc quy hoạch giao đất lâm nghiệp theo ND 163/1999 và quy hoạch khác trồng lần lên đất ở của nhân dân làm phát sinh khó khăn trong việc cấp GCNQSD đất ở và phát sinh tranh chấp.	Đề nghị UBND cấp xã rà soát, xác định cụ thể các trường hợp chồng lấn; làm rõ nguồn gốc, thời điểm hình thành và hiện trạng sử dụng đất. Trên cơ sở đó, tổ chức xem xét, xử lý theo thẩm quyền. Trường hợp có vướng mắc vượt thẩm quyền, UBND xã tổng hợp, báo cáo cụ thể về Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện theo quy định.	

Sở Nông nghiệp và Môi trường Nghệ An