

Số: 176 /VPĐKĐĐ
V/v vướng mắc về giải quyết thủ tục
hành chính về đất đai

Cà Mau, ngày 28 tháng 7 năm 2025

Kính gửi: Cục Quản lý đất đai.

Thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Cà Mau, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức Hội nghị triển khai 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 và nội dung liên quan đến 14 thủ tục hành chính về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp xã theo Quyết định số 2304/QĐ-BTNNT ngày 23/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Tại Hội nghị, có nhiều nội dung khó khăn cần thống nhất làm rõ, trên cơ sở tổng hợp ý kiến của UBND cấp xã và đối chiếu quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, Văn phòng Đăng ký đất đai xin báo cáo xin ý kiến Cục Quản lý đất đai như sau:

1. Liên quan đến thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi được Chủ tịch UBND cấp xã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo điểm e khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai, trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai năm 2024 là trường hợp đăng ký biến động đất đai.

Theo điểm b khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai thì Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai cho đối tượng là cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Theo khoản 5 Điều 227 Luật Đất đai quy định cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai/Chi nhánh tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (ký cấp theo thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai).

Tại điểm h khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ chỉ giao cho Chủ tịch UBND cấp xã cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 136 và điểm d khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai.

Tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 mục I phần III Phụ lục 1 kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định: “*Cơ quan chuyên môn về*

nông nghiệp và môi trường ký hoặc trình cấp có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận ...”

Tại Thủ tục số 5 - **Thủ tục hành chính cấp xã** ban hành kèm theo Quyết định số 2304/QĐ-BNNMT ngày 23/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định trình tự thực hiện thủ tục Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp 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; trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng, gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất (*Phụ lục mới cập nhật trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường*) như sau:

“Bước 5: Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã:

+ ***Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận, trừ trường hợp người đề nghị gia hạn sử dụng đất không yêu cầu cấp mới Giấy chứng nhận.***

+ *Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.*

+ *Tổ chức bàn giao đất hoặc bàn giao đất và bàn giao rừng trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, trừ trường hợp gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất”.*

Từ các cơ sở nêu trên, kiến nghị Cục Quản lý đất đai rà soát xác định rõ đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận thì Chủ tịch UBND cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận hay Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai. Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà không có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận hoặc trường hợp chuyển mục đích 01 phần diện tích của thửa đất nhưng không tách thửa (do phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không đảm bảo diện tích tối thiểu khi tách thửa đất theo quy định của UBND tỉnh) thì Chủ tịch UBND cấp xã ký xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận hay Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ký xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận.

2. Liên quan nội dung ủy quyền ký cấp Giấy chứng nhận

Tại điểm h khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định thẩm quyền của UBND cấp huyện chuyển giao cho Chủ tịch UBND cấp xã cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 136 và điểm d khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai.

Tại Hội nghị một số địa phương cấp xã có đề cập và xin ý kiến về nội dung Chủ tịch UBND cấp xã có được ủy quyền cho Phó Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện ký cấp Giấy chứng nhận khi thực hiện quy định tại điểm h khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 hay không. Tại điểm b khoản 1

Điều 136 Luật Đất đai không quy định nội dung ủy quyền, để thống nhất hướng dẫn UBND cấp xã thực hiện cấp Giấy chứng nhận đúng theo quy định, Văn phòng Đăng ký đất đai kiến nghị Cục Quản lý đất đai xem xét, cho ý kiến Chủ tịch UBND cấp xã có được Ủy quyền cho Phó Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện ký cấp Giấy chứng nhận hay không.

3. Về đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Tại điểm b khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai quy định: Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua rà soát đối chiếu quy định tại khoản 8 Điều 45 Luật Đất đai thì không có quy định điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của tổ chức kinh tế. Hiện nay có 02 cách hiểu khác nhau:

3.1. Cách hiểu thứ nhất: Tổ chức kinh tế được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và được cấp Giấy chứng nhận với mục đích đất ở. Trường sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà ở, nhà nghỉ cho nhân viên) thì tổ chức kinh tế không lập phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích. Trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng kết hợp đa mục đích với mục đích thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh thì lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo Điều 218 Luật Đất đai; khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 5 Điều 99 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024; trình tự thủ tục thực hiện theo Mục V Phần VII Phụ lục 1 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và thủ tục hành chính ban hành kèm theo Quyết định số 2304/QĐ-BTNNTM ngày 23/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

3.2. Cách hiểu thứ hai: Chỉ có tổ chức kinh tế có ngành nghề kinh doanh bất động sản hoặc tổ chức kinh tế được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới được nhận chuyển nhượng đất ở.

Như vậy, khi giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất ở thì xem xét giải quyết thủ tục theo cách hiểu nào là đúng quy định pháp luật.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau báo cáo và xin ý kiến hướng dẫn của Cục Quản lý đất đai đối với các trường hợp vướng mắc nêu trên để làm cơ sở cho địa phương áp dụng thực hiện đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở NN&MT (b/cáo);
- Chi cục QLDD;
- GD, PGD VPĐKDD (iOffice);
- Lưu: VT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Mai Thắm