

Số: /BC-BTNMT

Hà Nội, ngày tháng 11 năm 2024

**BÁO CÁO**  
**Tình hình triển khai thi hành Luật Đất đai**

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Luật Đất đai đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, bước đầu đã đi vào cuộc sống góp phần vào việc tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất.

Sau 03 tháng triển khai thi hành Luật Đất đai, với các quy định mới của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, bước đầu cho thấy các chính sách mới đã mang lại hiệu quả như việc thực hiện quyền của người sử dụng đất, công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, xác định giá đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,... đã tạo được sự đồng thuận của đa số người dân, cộng đồng doanh nghiệp và sự thống nhất của các cơ quan từ Trung ương đến địa phương góp phần giải phóng nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 105/CD-TTg ngày 10/10/2024, Công điện số 109/CD-TTg ngày 22/10/2024 về việc tập trung chỉ đạo, triển khai thi hành Luật Đất đai; ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại Công văn số 6845/VPCP-NN ngày 25/9/2024, Công văn số 8197/VPCP-NN ngày 08/11/2024 của Văn phòng Chính phủ; điểm b khoản 6 mục I Nghị quyết số 188/NQ-CP ngày 11/10/2024 phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 9 năm 2024 và Hội nghị trực tuyến Chính phủ với địa phương; Công văn số 12092/BTC-QLCS ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính và tổng hợp báo cáo của các địa phương; Bộ Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ tình hình triển khai thi hành Luật Đất đai, kết quả kiểm tra việc ban hành các văn bản quy định chi tiết thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân theo Quyết định số 3115/QĐ-BTNMT ngày 27/9/2024 như sau:

**A. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI THEO CÔNG ĐIỆN SỐ 105/CD-TTG NGÀY 10/10/2024, CÔNG ĐIỆN SỐ 109/CD-TTG NGÀY 22/10/2024 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ****I. VỀ CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO, ĐIỀU HÀNH**

Để triển khai thi hành Luật Đất đai 2024, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15. Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều văn bản chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương khẩn trương tập trung xây dựng

các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, tuyên truyền, phổ biến, bố trí nguồn lực để tổ chức thi hành Luật Đất đai<sup>1</sup>. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ động đôn đốc, hướng dẫn, hỗ trợ các địa phương tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai, cụ thể:

- Đề nghị các địa phương chủ động, khẩn trương đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành các văn bản quy định chi tiết thi hành theo thẩm quyền được giao<sup>2</sup>;

- Chủ động thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành như: giải quyết các hồ sơ chuyên tiếp; giải quyết hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác; điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; tổng hợp, công khai các trường hợp vi phạm và kết quả xử lý vi phạm pháp Luật Đất đai; triển khai kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2024; vướng mắc liên quan đến việc kiểm soát, thanh toán đối với tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của Luật Đất đai năm 2024<sup>3</sup>...

- Khẩn trương ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật, đơn giá sản phẩm về lĩnh vực đất đai để áp dụng trên địa bàn<sup>4</sup>.

Để đôn đốc các địa phương khẩn trương ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Luật theo thẩm quyền, theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã quyết định thành lập Đoàn kiểm tra liên ngành về tình

<sup>1</sup> Nghị quyết số 44/NQ-CP ngày 05/4/2024 của Chính phủ về phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 3 năm 2024 và hội nghị trực tuyến Chính phủ với địa phương; Công văn số 202/TTg-NN ngày 26/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ; các Công văn số 2353/VPCP-NN ngày 09/4/2024, số 2710/VPCP-NN ngày 23/4/2024, số 2892/VPCP-NN ngày 30/4/2024, Thông báo số 168/TB-VPCP ngày 17/4/2024 của Văn phòng Chính phủ; Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 08/9/2024 của Chính phủ về phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 8 năm 2024; Nghị quyết số 188/NQ-CP ngày 11/10/2024 của Chính phủ về phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 9 năm 2024 và Hội nghị trực tuyến Chính phủ với địa phương; các Công điện của Thủ tướng Chính phủ: số 53/CĐ-TTg ngày 26/5/2024, số 63/CĐ-TTg ngày 26/6/2024, số 79/CĐ-TTg ngày 13/8/2024, số 105/CĐ-TTg ngày 10/10/2024, số 109/CĐ-TTg ngày 22/10/2024.

<sup>2</sup> Công văn số 3761/BTNMT-ĐĐ ngày 11/6/2024 về việc triển khai các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024; Công văn số 4740/BTNMT-QHPTTND ngày 18/7/2024 về việc xây dựng văn bản quy định chi tiết về bồi thường, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh; Công văn số 5169/BTNMT-ĐĐ ngày 02/8/2024 về việc ban hành các văn bản để quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thuộc thẩm quyền UBND cấp tỉnh; Công văn số 5317/BTNMT-QHPTTND ngày 08/8/2024 về việc quy định về giá đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh; Công văn số 6292/BTNMT-QHPTTND ngày 17/9/2024 về việc xây dựng các văn bản theo thẩm quyền được giao tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và việc điều chỉnh Bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai; Công văn số 6520/BTNMT-ĐĐ ngày 23/9/2024 về việc ban hành văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

<sup>3</sup> Công văn số 5323/BTNMT-QHPTTND ngày 08/8/2024 về việc triển khai các quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành gửi UBND cấp tỉnh; Công văn số 5514/BTNMT-QHPTTND ngày 15/8/2024 về việc tiếp tục giải quyết hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa/đất rừng phòng hộ/đất rừng đặc dụng sang mục đích khác khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành; Công văn số 5774/BTNMT-QHPTTND ngày 23/8/2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo quy định của pháp luật đất đai; Công văn số 6188/BTNMT-ĐKDLTTĐĐ ngày 12/9/2024 về việc lập dự toán kinh phí kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2024; Công văn số 6237/BTNMT-ĐKDLTTĐĐ ngày 16/9/2024 về việc kiểm kê đất đai năm 2024; Công văn số 6280/BTNMT-ĐĐ ngày 17/9/2024 về việc tiếp tục công khai thông tin về vi phạm và việc khắc phục vi phạm pháp Luật Đất đai; Công văn số 7516/BTNMT-QHPTTND ngày 28/10/2024 về vướng mắc liên quan đến việc kiểm soát, thanh toán đối với tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

<sup>4</sup> Công văn số 6647/BTNMT-QHPTTND ngày 20/9/2024 về việc ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật thuộc phạm vi quản lý đất đai tại địa phương.

hình tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản<sup>5</sup>.

## **II. VỀ CÔNG TÁC XÂY DỰNG VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI 2024**

### **1. Đối với nhiệm vụ xây dựng các văn bản thuộc thẩm quyền của các Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành Trung ương**

Chính phủ, các bộ, ngành đã tập trung mọi nguồn lực để khẩn trương xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai kịp thời ban hành và có hiệu lực đồng thời với Luật gồm: 10 Nghị định của Chính phủ, 01 Quyết định của Thủ tướng Chính phủ; 07 Thông tư của Bộ trưởng các bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Nội vụ. *(Chi tiết tại Phụ lục số 01)*.

Trên cơ sở quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT ngày 01/8/2024 công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Như vậy, trong một thời gian ngắn, với áp lực về thời gian rút ngắn 5 tháng so với kế hoạch ban đầu nhưng với sự chủ động, tích cực và quyết tâm cao, Chính phủ, các bộ, ngành trong thời gian qua đã tập trung mọi nguồn lực để khẩn trương xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, để kịp thời ban hành và có hiệu lực đồng thời với Luật tạo sự thống nhất, đồng bộ và căn cứ pháp lý cho việc triển khai thi hành Luật Đất đai được thuận lợi, phát huy hiệu quả của các chính sách mới, tiến bộ mà Luật Đất đai đã đề ra.

### **2. Đối với nhiệm vụ xây dựng các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thuộc thẩm quyền của chính quyền địa phương**

Để đẩy nhanh tiến độ xây dựng các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính<sup>6</sup> đã có nhiều văn bản gửi các địa phương đề đơn đốc đẩy nhanh tiến độ xây dựng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai theo thẩm quyền được giao để bảo đảm kịp thời, đồng bộ và thống nhất trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; đồng thời tổ chức đoàn kiểm tra liên ngành để kiểm tra tình hình ban hành văn bản quy định chi tiết Luật Đất đai tại một số địa phương.

Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố đều đã tập trung nguồn lực và bắt tay ngay vào việc xây dựng các văn bản. Tính đến thời điểm báo cáo, 63/63 tỉnh, thành phố đã ban hành các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai theo thẩm quyền của địa phương, tiến độ cụ thể như sau:

<sup>5</sup> Quyết định số 3115/QĐ-BTNMT ngày 27/9/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

<sup>6</sup> Công văn số 9886/BTC-QLCS ngày 18/9/2024, Công văn số 10632/BTC-QLCS ngày 04/10/2024

(1) Đối với Luật Đất đai (20 nội dung giao cho chính quyền địa phương quy định):

- 13 tỉnh, thành phố đã ban hành đầy đủ nội dung được giao trong Luật<sup>7</sup>.
- 37 tỉnh, thành phố đã cơ bản hoàn thành việc ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật (từ 16 đến 19 nội dung)<sup>8</sup>.
- 13 tỉnh, thành phố đã ban hành từ 10 đến 15 nội dung<sup>9</sup>.

(2) Đối với Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất (06 nội dung giao cho chính quyền địa phương quy định):

- 02 tỉnh Bạc Liêu và Cà Mau ban hành đầy đủ nội dung được giao
- 16 tỉnh, thành phố đã cơ bản hoàn thành việc ban hành văn bản được giao (từ 03 đến 05 nội dung).

(3) Đối với Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (20 nội dung giao cho chính quyền địa phương quy định):

- 19 tỉnh, thành phố ban hành đầy đủ 20 nội dung được giao trong Nghị định.
- 29 tỉnh, thành phố đã cơ bản hoàn thành việc ban hành văn bản được giao (đã ban hành 11 nội dung).

(4) Đối với Nghị định 101/2024/NĐ-CP 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 (01 nội dung giao cho chính quyền địa phương quy định): Đến thời điểm hiện tại, có 41 tỉnh, thành phố ban hành đầy đủ 01 nội dung được giao trong Nghị định.

(5) Đối với Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (10 nội dung giao cho chính quyền địa phương quy định):

- 01 tỉnh Yên Bái ban hành đầy đủ nội dung theo phân cấp.
- 13 tỉnh, thành phố đã cơ bản hoàn thành việc ban hành văn bản được giao (từ 06 đến 09 nội dung).

<sup>7</sup> Gồm các tỉnh, thành phố: Hồ Chí Minh, Cao Bằng, Yên Bái, Lạng Sơn, Hải Dương, Ninh Bình, Bình Định, Khánh Hòa, Ninh Thuận, Kon Tum, An Giang, Bến Tre, Sóc Trăng. (Riêng TP Hồ Chí Minh và tỉnh Bến Tre ban hành 19/20 nội dung vì không có vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi).

<sup>8</sup> Gồm các tỉnh, thành phố: Lào Cai, Thái Nguyên, Hải Phòng, Hưng Yên, Nam Định, Quảng Nam, Bình Thuận, Đắk Nông, Tây Ninh (19/20 nội dung); Hòa Bình, Thái Bình, Nghệ An, Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Bình Dương, Trà Vinh, Bắc Giang, Cần Thơ (18/20 nội dung); Lai Châu, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Thừa Thiên Huế, Lâm Đồng, Đồng Nai, Long An, Bạc Liêu, Cà Mau (17/20 nội dung); Hà Giang, Bắc Kạn, Sơn La, Điện Biên, Quảng Ninh, Hà Tĩnh, Phú Yên, Quảng Bình, Đắk Lắk, Hậu Giang (16/20 nội dung).

<sup>9</sup> Gồm các tỉnh, thành phố: Phú Thọ, Hà Nam, Hà Nội, Thanh Hóa, Đồng Tháp (15/20 nội dung); Tuyên Quang, Bà Rịa - Vũng Tàu, Kiên Giang (14/20 nội dung); Bình Phước, Quảng Trị, Tiền Giang (13/20 nội dung); Gia Lai (11/20 nội dung); Vĩnh Long (10/20 nội dung).

(6) Đối với Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (04 nội dung giao cho chính quyền địa phương quy định):

- 02 tỉnh Hải Dương, Khánh Hòa ban hành đầy đủ nội dung theo phân cấp.
- 04 tỉnh, thành phố: Hà Nội, Bắc Giang, An Giang, Nam Định ban hành 01 nội dung được giao.

(7) Đối với Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 quy định Quy hoạch phát triển đất (04 nội dung giao cho chính quyền địa phương quy định):

- 02 tỉnh Hải Dương, Khánh Hòa ban hành đầy đủ nội dung theo phân cấp.
- 02 tỉnh: Cao Bằng, Bình Định ban hành từ 01 đến 02 nội dung được giao.

(8) Đối với Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (01 nội dung giao cho chính quyền địa phương quy định): Đến thời điểm hiện tại, thành phố Đà Nẵng, tỉnh Cao Bằng, Nam Định và Tiền Giang đã ban hành đầy đủ nội dung được giao trong Nghị định.

Đối với các nội dung Chính phủ giao Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành các văn bản để quy định chi tiết các nội dung được giao tại các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, các địa phương cũng đã nỗ lực để hoàn thành làm căn cứ, cơ sở để tổ chức triển khai công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh. (Chi tiết tại Phụ lục số 02)

### **III. VỀ CÔNG TÁC TUYÊN TRUYỀN, PHỔ BIẾN, HƯỚNG DẪN, KIỂM TRA THỰC HIỆN LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024**

Công tác tuyên truyền, phổ biến những nội dung mới của Luật Đất đai cũng đã được các cơ quan tập trung tuyên truyền, phổ biến thông qua các phương tiện thông tin đại chúng trong suốt thời gian qua. Các cơ quan truyền thông đã giành nhiều thời lượng để phổ biến các nội dung cơ bản của Luật Đất đai (Đài Truyền hình Việt Nam, Kênh Truyền hình Quốc hội Việt Nam, Thông tấn xã Việt Nam, Đài tiếng nói Việt Nam...).

Ban Tuyên giáo Trung ương cũng đã chủ trì tổ chức Hội nghị phổ biến Luật Đất đai cho báo cáo viên các cấp; tổ chức cuộc thi trực tuyến tìm hiểu Luật Đất đai (cuộc thi diễn ra từ ngày 19/8/2024 đến hết ngày 08/9/2024). Tổng kết 3 tuần thi đã có tổng số 825.962 người tham gia với 1.017.050 lượt thi tại 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Một số ngành, địa phương có số lượng người tham gia cuộc thi đông và có nhiều người đạt giải cao như: TP. Hồ Chí Minh, TP. Hà Nội và các tỉnh: Hà Tĩnh, Thanh Hóa, Bình Dương...

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức Hội nghị trực tuyến triển khai thi hành Luật Đất đai với các Bộ, ngành và 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (nhiều địa phương kết nối trực tuyến đến cấp xã) ngay sau khi Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai; phổ biến các

Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai cho 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ngay sau khi Chính phủ ban hành; cùng với đó, Bộ Tài chính đã tổ chức Hội nghị trực tiếp kết hợp với trực tuyến (đến cấp huyện) triển khai các nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ban Tuyên giáo Trung ương, Bộ Tư pháp, Bộ Ngoại giao, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kiểm toán Nhà nước, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam... tổ chức phổ biến Luật Đất đai đến cán bộ, công chức, viên chức, người lao động, kiều bào trong và ngoài nước, các đối tượng là các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với **40** tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để tổ chức các Hội nghị tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động, các tổ chức có liên quan trên địa bàn tỉnh, thành phố (nhiều tỉnh, thành phố tổ chức phổ biến đến cấp xã<sup>10</sup>). Quá trình phổ biến Luật Đất đai và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đã kết hợp với giải đáp các vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Luật để tạo cách hiểu thống nhất khi áp dụng. Bộ xác định việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai phải được thực hiện thường xuyên, liên tục và sẽ tập trung chỉ đạo thực hiện với nhiều hình thức phù hợp.

Các địa phương đã chủ động tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai cho các tầng lớp nhân dân, động viên người dân và doanh nghiệp tham gia các cuộc thi tìm hiểu pháp luật đất đai, mời báo cáo viên cấp trung ương phổ biến tại địa phương, kết hợp cả trực tiếp và trực tuyến thông qua hệ thống thông tin kết nối đến tận xã, phường, thị trấn, tổ dân phố. (*Chi tiết tại Phụ lục số 03*).

Việc tuyên truyền, phổ biến được thực hiện thông qua nhiều hình thức đa dạng, phong phú như hội nghị trực tiếp, trực tuyến, hội thảo, thi tìm hiểu pháp luật, phóng sự, tin bài... qua đó, từng bước nâng cao hiểu biết, nhận thức về Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, tạo sự thống nhất trong tổ chức thực hiện tại các cơ quan quản lý nhà nước, cũng như người dân, doanh nghiệp, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý, sử dụng đất đai mà Luật Đất đai năm 2024 đã đề ra.

#### **IV. VỀ TÌNH HÌNH CÔNG BỐ THỬ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI THUỘC PHẠM VI CHỨC NĂNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC CỦA ĐỊA PHƯƠNG**

Ngày 01/8/2024, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành

---

<sup>10</sup> Bao gồm các TP: Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Hải Phòng, Hà Nội, Cần Thơ và các tỉnh: Hà Nam, Hòa Bình, Long An, Thừa Thiên - Huế, Thanh Hóa, Quảng Nam, Bắc Giang, Lào Cai, Đồng Nai, Thái Nguyên, Thái Bình, Lạng Sơn, Nam Định, Hà Tĩnh, Ninh Bình, Nghệ An, Bến Tre, Hậu Giang, Bình Định, Bình Thuận, Đắk Nông, Hưng Yên, Phú Thọ, Điện Biên, Quảng Ngãi, Ninh Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu, Tiền Giang, Cà Mau, Bạc Liêu, Quảng Bình, Vĩnh Phúc, Hà Giang, Bắc Kạn, Lai Châu...

Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trên cơ sở đó, các địa phương đã ban hành Danh mục thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành tài nguyên và môi trường trên địa bàn để đảm bảo thực hiện đầy đủ, chính xác, đồng bộ, thống nhất, minh bạch và kịp thời các quy định thủ tục hành chính, tạo điều kiện cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhân dân kiểm tra, giám sát việc giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai (*Chi tiết tại Phụ lục số 03*).

## **V. VỀ KIẾN TOÀN TỔ CHỨC BỘ MÁY THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024**

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, các địa phương thực hiện rà soát chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; sắp xếp, kiện toàn và tổ chức lại Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh trở thành một đơn vị chuyên nghiệp, có đủ năng lực để đáp ứng yêu cầu đẩy nhanh tiến độ và hiệu quả trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất là cần thiết. Đồng thời củng cố, xây dựng, phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của tổ chức phát triển quỹ đất, góp phần phát huy nguồn lực đất đai, ổn định tình hình an ninh chính trị xã hội tại địa phương theo hướng bền vững (*Chi tiết tại Phụ lục số 03*).

## **VI. MỘT SỐ VẤN ĐỀ NỔI LÊN TRONG TRIỂN KHAI THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI**

Sau thời gian 03 tháng thi hành, với các quy định mới của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, bước đầu cho thấy các chính sách mới đã mang lại hiệu quả như phân cấp, phân quyền về chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng rừng, công tác thu hồi đất, xác định giá đất, cấp Giấy chứng nhận, hoạt động lấn biển,... đã tạo được sự đồng thuận của đa số người dân, cộng đồng doanh nghiệp và sự thống nhất của các cơ quan từ Trung ương đến địa phương, góp phần giải phóng nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, đẩy nhanh tiến độ xây dựng công trình và giải ngân vốn đầu tư công. Tuy nhiên, qua theo dõi, nắm bắt tình hình, phản ánh của cơ quan thông tin và báo cáo của các địa phương, việc tổ chức thi hành còn có một số điểm nổi lên như sau:

### **1. Về tiến độ ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai theo thẩm quyền của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương**

Đối với các địa phương, do các quy định của Luật đã đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương nên số lượng các nội dung giao cho địa phương quy định chi tiết thi hành luật nhiều, trong khi nhiều địa phương còn hạn chế về nguồn nhân lực, kinh nghiệm. Mặc dù đã rất tích cực, chủ động nhưng đa số địa phương còn khó khăn, lúng túng, nhất là trong thời gian đầu nên chưa ban hành

kịp thời, đầy đủ các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (bao gồm các định mức kinh tế - kỹ thuật) thuộc thẩm quyền và bảo đảm các điều kiện cần thiết khác để triển khai thi hành Luật (như: tổ chức bộ máy, biên chế, trang thiết bị, cơ sở dữ liệu). Vì vậy, chưa tạo hành lang pháp lý đầy đủ, đồng bộ, chưa phát huy tối đa hiệu lực, hiệu quả của các quy định mới của pháp luật đất đai; chưa giải quyết kịp thời các yêu cầu của người dân, doanh nghiệp trong tiếp cận đất đai.

Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có nhiều văn bản gửi các địa phương đề đơn đốc đẩy nhanh tiến độ xây dựng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai theo thẩm quyền được giao để bảo đảm kịp thời, đồng bộ, thống nhất trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức đoàn kiểm tra liên ngành để kiểm tra tình hình ban hành văn bản quy định chi tiết Luật Đất đai tại một số địa phương; đồng thời tổ chức nhiều hội nghị để trao đổi, thảo luận, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho các địa phương trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

## **2. Về việc giải quyết một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các quy định về giá đất**

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 105/CD-TTg ngày 10/10/2024 về việc tập trung chỉ đạo, triển khai thi thành Luật Đất đai, ngày 14 tháng 10 năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức buổi làm việc để giải quyết một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các quy định về giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành thuộc thẩm quyền của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đại diện Ủy ban nhân dân cấp tỉnh của 21 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có đề xuất Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn.

Để nâng cao hiệu quả thi hành Luật Đất đai năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện một số nhiệm vụ:

***- Về điều kiện để tổ chức triển khai để giải quyết một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các quy định về giá đất:*** Tập trung chỉ đạo xây dựng, ban hành đầy đủ, kịp thời các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024 thuộc thẩm quyền, trong đó xem xét việc thực hiện xây dựng và ban hành các văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự rút gọn để đảm bảo kịp thời ban hành các văn bản theo đúng quy định và theo tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 105/CD-TTg ngày 10/10/2024, Nghị quyết số 188/NQ-CP ngày 11/10/2024 và Công điện số 109/CD-TTg ngày 22/10/2024. Trong quá trình áp dụng có thể thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung để phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Đẩy mạnh công tác tập huấn, tuyên truyền, phổ biến pháp luật; quan tâm đầu tư, bảo đảm các điều kiện để tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024 có hiệu



quả tại địa phương, như củng cố kiện toàn tổ chức bộ máy, nhân lực (Trung tâm Phát triển quỹ đất, Văn phòng Đăng ký đất đai, phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện), bố trí kinh phí, ban hành các định mức kinh tế - kỹ thuật, đơn giá sản phẩm v.v; đẩy mạnh việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đồng bộ với cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, hoàn thành trong năm 2025.

**- Về việc áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024:** Quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024 là quy định chuyển tiếp, nhằm giúp các địa phương thực hiện lộ trình từng bước xây dựng Bảng giá đất mới theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để áp dụng từ ngày 01/01/2026, tránh cú sốc tăng giá đột biến trong Bảng giá đất, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của một số đối tượng người sử dụng đất. Trong trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và việc điều chỉnh thực hiện theo Luật Đất đai năm 2024. Việc điều chỉnh bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 thuộc trách nhiệm và thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trên cơ sở đánh giá về bảng giá đất hiện hành, tình hình phát triển kinh tế - xã hội, thu ngân sách tại địa phương để quyết định không thực hiện điều chỉnh hoặc điều chỉnh cục bộ hoặc điều chỉnh một phần bảng giá đất. Việc điều chỉnh bảng giá đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Khi tiến hành điều chỉnh bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024, các địa phương cần xem xét thận trọng, kỹ lưỡng, đánh giá tác động một cách đầy đủ các yếu tố có liên quan như ảnh hưởng giá đất, khu vực, vị trí, đối tượng chịu tác động, tăng cường tuyên truyền để đảm bảo sự đồng thuận, có lộ trình hợp lý để không xảy ra sự chênh lệch quá lớn giữa bảng giá đất điều chỉnh so với giá đất trong bảng giá đất hiện hành, không có sự tác động lớn đến người dân và doanh nghiệp, đặc biệt đối với các địa phương trong suốt quá trình 2021 - 2024 không hoặc không thường xuyên điều chỉnh Bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo trong công tác tổ chức thực hiện để hạn chế những bất cập, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải công khai quy hoạch, xem xét điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp (đặc biệt là đối với khu vực, vị trí đã được 3 đầu tư hạ tầng kỹ thuật), xây dựng phương án đấu giá phù hợp (như rút ngắn thời gian nộp tiền), công khai các đối tượng bỏ cọc nhằm hạn chế các đối tượng lợi dụng đấu giá đất để trục lợi, thổi giá, gây nhiễu loạn thị trường bất động sản. (*Chi tiết tại Phụ lục số 04*).

**- Việc xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật:** Theo quy định tại Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10/4/2019 của Chính phủ quy định giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên, hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Công văn số 13257/BTC-HCSN ngày 22/11/2021 về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số

32/2019/NĐ-CP; Công văn số 9652/VPCPKTTH ngày 18/11/2020 của Văn phòng Chính phủ về việc triển khai thực hiện Nghị định số 32/2019/NĐ-CP, theo đó thẩm quyền ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán xây dựng, điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng đã có văn bản số 6647/BTNMTQHPTTND ngày 20/9/2024 về việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương để các địa phương chủ động thực hiện các nhiệm vụ được giao, không chờ hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

## **B. KẾT QUẢ KIỂM TRA VIỆC BAN HÀNH CÁC VĂN BẢN QUY ĐỊNH CHI TIẾT THUỘC THẨM QUYỀN CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN, ỦY BAN NHÂN DÂN**

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà tại Văn bản số 6845/VPCP-NN ngày 25/9/2024 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã thành lập Đoàn kiểm tra liên ngành theo Quyết định số 3115/QĐ-BTNMT ngày 27/9/2024 với nội dung kiểm tra việc ban hành các văn bản quy định chi tiết thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trong Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các Nghị định quy định chi tiết thi hành các Luật nêu trên tại 05 tỉnh, thành phố: Đà Nẵng, Bình Phước, Đắk Lắk, Phú Yên và An Giang từ ngày 08/10/2024 đến hết ngày 14/10/2024. Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo kết quả như sau:

### **1. Công tác chỉ đạo, điều hành và tổ chức thực hiện**

Qua kiểm tra tình hình triển khai thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng và các tỉnh: Bình Phước, An Giang, Phú Yên, Đắk Lắk cho thấy các tỉnh, thành phố đã ban hành Kế hoạch triển khai tổ chức thi hành Luật Đất đai và các văn bản chỉ đạo triển khai thực hiện Luật Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản và các văn bản quy định chi tiết thi hành luật, giao các sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố nhằm tổ chức thi hành bảo đảm kịp thời, đồng bộ, thống nhất, hiệu lực, hiệu quả; xác định các nội dung công việc, thời hạn hoàn thành và trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc tổ chức thi hành Luật, tập trung vào 3 nhóm nhiệm vụ trọng tâm, bao gồm: Triển khai công tác tuyên truyền, phổ biến và tập huấn thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản; rà soát xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản; chỉ đạo các Sở, ban, ngành, địa phương thường xuyên, kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ, giải quyết vướng mắc, khó khăn phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện để đảm bảo tiến độ, hiệu quả của việc triển khai thi hành Luật.

### **2. Tình hình xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân của địa phương được giao trong các Luật: Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản**

## **2.1. Đối với nội dung được giao trong Luật Đất đai và các nghị định hướng dẫn thi hành luật**

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật, tổng số nội dung phải tham mưu xây dựng văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền của cấp tỉnh là 59 nội dung, trong đó 20 nội dung giao trong Luật Đất đai (HĐND tỉnh: 02 nội dung; UBND tỉnh: 18 nội dung) và 39 nội dung giao trong các nghị định giao thẩm quyền cho HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Tiến độ thực hiện tại 05 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương kiểm tra như sau:

### **a) Thành phố Đà Nẵng**

- Đối với văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: Đã ban hành 18/20 nội dung được giao; chưa ban hành 02/20 nội dung (gồm Nghị quyết của Hội đồng nhân dân về (1) chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và (2) tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất).

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất: Chưa ban hành 06/06 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: Đã ban hành đầy đủ 12/12 nội dung được giao .

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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: Đã ban hành đầy đủ 01/01 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: Đã ban hành 07/10 nội dung được giao; chưa ban hành 03/10 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Đã ban hành 01/05 nội dung được giao; chưa ban hành 04/05 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 quy định về Quỹ phát triển đất: chưa ban hành 03/03 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 quy định chi tiết về đất trồng lúa: đã ban hành 02/02 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai: Đã ban hành đầy đủ 01/01 nội dung được giao.

### **b) Tỉnh Bình Phước**

- Đối với văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: Tỉnh xây dựng 14

văn bản QPPL đề cụ thể hóa 20 nội dung được giao trong Luật, gồm 02 Nghị quyết của HĐND tỉnh về (1) chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và (2) tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, 12 Quyết định của UBND tỉnh, trong đó: Đã ban hành 13/20 nội dung được giao; chưa ban hành 07/20 nội dung.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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: Đã ban hành đầy đủ 01/01 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: Đã ban hành 02/10 nội dung được giao; chưa ban hành 08/10 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024, Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024, Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024: chưa có nội dung được ban hành.

### *c) Tỉnh Đắk Lắk*

Ngay sau khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1741/QĐ-UBND về danh mục văn bản quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết Luật Đất đai năm 2024 và kịp thời tham mưu HĐND tỉnh ban hành danh mục Nghị quyết số 33/QĐ-HĐND ngày 05/07/2024 quyết định về việc ban hành Danh mục Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định chi tiết Luật Đất đai năm 2024. Tiến độ thực hiện của tỉnh như sau:

- Đối với văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: Đã ban hành 16/20 nội dung được giao<sup>11</sup>; chưa ban hành 04/20 nội dung.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất: chưa ban hành 06/06 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: Đã ban hành 10/12 nội dung được giao<sup>12</sup>, chưa ban hành 02/10 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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: Đã ban hành đầy đủ 01/01 nội dung được giao<sup>13</sup>.

<sup>11</sup> Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

<sup>12</sup> Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

<sup>13</sup> Quyết định số 2333/QĐ-UBND ngày 12/09/2024 của UBND tỉnh về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: Đã ban hành 02/10 nội dung được giao<sup>14</sup>; chưa ban hành 08/10 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024, Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024, Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024: chưa có nội dung được ban hành.

Ngoài ra, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thị xã, thành phố đã triển khai, tổ chức thực hiện, ban hành một số văn bản theo thẩm quyền để chỉ đạo<sup>15</sup>, điều hành việc triển khai, thực hiện những nội dung quản lý đất đai, làm cơ sở thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn; việc sử dụng đất ngày càng hợp lý, hiệu quả, góp phần tích cực thu hút đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng - an ninh trên địa bàn tỉnh.

#### *d) Tỉnh Phú Yên*

UBND tỉnh đã có chủ trương ban hành 25 văn bản quy phạm pháp luật, trong đó: 11 văn bản theo quy định Luật Đất đai và 14 văn bản theo các Nghị định của Chính phủ (một số nội dung được gộp vào một văn bản), tiến độ xây dựng các văn bản như sau:

- Đối với văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: Đã ban hành 16/20 nội dung được giao<sup>16</sup>; chưa ban hành 04/20 nội dung.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất: Đã ban hành 03/06 nội dung được giao, chưa ban hành 03/06 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: Đã ban hành 11/12 nội dung được giao, chưa ban hành 01/12 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền

<sup>14</sup> Quyết định số 2333/QĐ-UBND ngày 12/09/2024 của UBND tỉnh về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

<sup>15</sup> Công văn số 3195/STNMT-QLĐĐ ngày 27/08/2024 về phúc đáp, hướng dẫn UBND huyện Ea H'leo lập, hoàn thiện các Phương án sử dụng đất theo báo cáo của UBND huyện Ea H'leo tại Báo cáo số 467/BC-UBND ngày 17/07/2024; Công văn số 2998/STNMT-QLĐĐ ngày 13/08/2024 về việc triển khai công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

<sup>16</sup> Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 quy định điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 quy định về hạn mức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Phú Yên

Quyết định số 53/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai: Đã ban hành đầy đủ 01/01 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: Đã ban hành 09/10 nội dung được giao; chưa ban hành 01/10 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 quy định về Quỹ phát triển đất: chưa ban hành 02/03 nội dung được giao, 01/03 nội dung không thực hiện do tỉnh đã thành lập quỹ phát triển đất. 02/03 văn bản đã có chủ trương của UBND tỉnh, đang xây dựng.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, Nghị định số 112/2024/NĐ-CP 11/09/2024, Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai: Chưa có nội dung nào ban hành.

#### *e) Tỉnh An Giang*

Tại thời điểm kiểm tra, tỉnh An Giang đã ban hành 07 Quyết định quy định chi tiết các nội dung được giao trong Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Với tinh thần khẩn trương, đẩy nhanh tiến độ thực hiện theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 105/CĐ-TTg ngày 10/10/2024, Công điện số 109/CĐ-TTg ngày 22/10/2024, đến thời điểm hiện tại, tỉnh An Giang đã ban hành đầy đủ 20/20 nội dung được giao trong Luật Đất đai, tuy nhiên các nội dung giao cho chính quyền địa phương tại các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai chưa được ban hành đầy đủ, cụ thể:

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất: 05/06 nội dung chưa ban hành, 01/06 nội dung không ban hành (Điểm n khoản 1 Điều 12) do trên địa bàn không có loại đất khác.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: 11/12 nội dung đã ban hành, 01/12 nội dung chưa ban hành.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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: 01/01 nội dung đã ban hành.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: 09/10 nội dung đã ban hành, 01/10 nội dung thực hiện sau khi xây dựng đề án và điều chuyển Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc UBND tỉnh.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Đã ban hành 05/05 nội dung được giao.

- Đối với Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024, Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 chưa có nội dung được ban hành.

## **2.1. Luật Nhà ở và các Nghị định hướng dẫn thi hành luật**

Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật, tổng số nội dung phải tham mưu xây dựng văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền của cấp tỉnh là 20 nội dung, trong đó 10 nội dung giao trong Luật Nhà ở cho UBND tỉnh và 10 nội dung giao thẩm quyền trong các nghị định giao thẩm quyền cho UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Tiến độ thực hiện tại 05 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương như sau:

### **a) Thành phố Đà Nẵng**

- Đối với văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở: Đã ban hành 09/10 nội dung được giao<sup>17</sup>; chưa ban hành 01/10 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở: Đã ban hành 05 nội dung được giao (trong đó 03 nội dung ban hành mới, 02 nội dung đã ban hành và đang rà soát, điều chỉnh bổ sung cho phù hợp quy định mới); 02 nội dung chưa ban hành, trong đó chưa ban hành khung giá cho thuê nhà ở công vụ (khoản 6 Điều 31) do chưa có nhà ở công vụ, 01 nội dung chưa ban hành do chưa có văn bản thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an (Điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 4).

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở: Đã ban hành 04 nội dung được giao (trong đó 02 nội dung ban hành mới, 02 nội dung đã ban hành và đang rà soát, điều chỉnh bổ sung cho phù hợp quy định mới); 03 nội dung chưa ban hành, trong đó chưa ban hành khung giá cho thuê nhà ở công vụ (khoản 6 Điều 31) do chưa có nhà ở công vụ, 01 nội dung chưa ban hành do chưa có văn bản thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an (Điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 4), 01 nội dung đã xây dựng nội dung, đang trình xem xét (điểm e khoản 1 Điều 93).

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: chưa ban hành 01/01 nội dung được giao do thành phố Đà Nẵng chưa có các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: Đã ban hành 02/02 nội dung được giao<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của UBND TPĐN quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND TPĐN ban hành Quy định chi tiết đối tượng, điều kiện được thuê, mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND TPĐN quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 50/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND TPĐN quy định khung giá thuê nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

<sup>18</sup> Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quy định chi tiết đối tượng, điều kiện được thuê, mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng).

*b) Tỉnh Bình Phước*

- Đối với văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở: Đã ban hành văn bản quy định chi tiết 9/10 nội dung được giao; 01 nội dung được giao chưa ban hành (Điểm b khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở quy định ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư) do trên địa bàn tỉnh Bình Phước chưa có nhà chung cư nên quy định này chưa cấp bách; hiện đang nghiên cứu, tổ chức lập dự thảo Quyết định để lấy ý kiến các đơn vị, dự kiến hoàn thành vào tháng 12/2024. Đối với Nghị quyết cụ thể hóa 01 nội dung (điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở): đã xây dựng dự thảo, lấy ý kiến các đơn vị liên quan; đang xin ý kiến của Tỉnh ủy. Dự kiến ban hành trong tháng 12/2024.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở: Chưa ban hành 02/07 nội dung được giao, 05/07 nội dung không thực hiện (Khoản 6 Điều 31, Khoản 3 Điều 66, Điểm d Điểm đ, Điểm h khoản 1 Điều 93) do trên địa bàn tỉnh Bình Phước không có các loại hình nhà này.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: 01/01 nội dung không thực hiện do trên địa bàn tỉnh Bình Phước không có chung cư cũ.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: Chưa ban hành 01/02 nội dung được giao; 01/02 nội dung chưa thực hiện (điểm e khoản 1 Điều 37) do trên địa bàn tỉnh chưa có nhà ở xã hội do nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công nên quy định này chưa cấp bách.

*c) Tỉnh Đắk Lắk*

- Đối với văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở: Đã ban hành 02/10 nội dung được giao, chưa ban hành 08/10 nội dung.

- Đối với văn bản quy định chi tiết tại các Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP: chưa có nội dung nào được ban hành.

*d) Tỉnh Phú Yên*

Với các nội dung được giao cho thẩm quyền địa phương, HĐND tỉnh, UBND tỉnh Phú Yên đã ban hành quy định 01/10 nội dung được giao theo quy định Luật Nhà ở; 09/10 nội dung được giao theo quy định Luật Nhà ở đã trình Sở Tư pháp thẩm định.

*e) Tỉnh An Giang*

- Đối với văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở: Đã ban hành đầy đủ 10/10 nội dung được giao.

- Đối với văn bản quy định chi tiết Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: Đã ban hành 01/07 nội dung, chưa ban hành 04/07 nội dung, 02/07 nội dung không thực hiện (Điểm d, điểm đ khoản 1 Điều 93) vì địa phương không có loại nhà biệt thự,



nhà chung cư thuộc tài sản công và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử).

- Đối với văn bản quy định chi tiết tại các Nghị định số 98/2024/NĐ-CP, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP: tỉnh chưa ban hành do trên địa bàn tỉnh không có loại hình nhà theo quy định tại Nghị định.

**2.3. Luật kinh doanh bất động sản và các Nghị định hướng dẫn thi hành luật:** Không có quy định giao thẩm quyền cho địa phương

### **3. Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản tại địa phương**

Triển khai thực hiện Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15, tại các tỉnh, thành phố được kiểm tra, UBND các tỉnh, thành phố đã ban hành nhiều văn bản triển khai thực hiện công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai tại địa phương. Tại thành phố Đà Nẵng, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp cùng UBND thành phố đã tổ chức Hội nghị triển khai Luật đất đai năm 2024 trên địa bàn thành phố.

Đối với Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, 05/05 tỉnh, thành phố đã tham gia Hội nghị trực tiếp kết hợp trực tuyến với 63 tỉnh, thành phố để quán triệt, phổ biến các nội dung của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, các văn bản quy định chi tiết 02 Luật này (gồm 05 Nghị định của Chính phủ, 01 Quyết định của Thủ tướng Chính phủ và 02 Thông tư của Bộ Xây dựng) và các quy định của pháp luật đất đai có liên quan đến việc phát triển nhà ở, kinh doanh bất động sản do Bộ Xây dựng tổ chức.

Ngoài ra, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản tại các địa phương này cũng đã được quan tâm thực hiện với nhiều hình thức phong phú, đa dạng thông qua các cuộc hội nghị, hội thảo chuyên đề; đăng tải các quy định mới trên Cổng Thông tin điện tử của UBND tỉnh, thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và trên Trang thông tin điện tử của UBND các huyện, thị xã, thành phố; bên cạnh đó các cơ quan báo, Đài Phát thanh và Truyền hình thực hiện việc tuyên truyền pháp luật trên các phương tiện thông tin đại chúng.

### **4. Tình hình công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của địa phương**

Ngày 01/8/2024, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trên cơ sở đó, 05/05 tỉnh, thành phố đã ban hành Danh mục thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành tài nguyên và môi trường trên địa bàn.

Ngày 26/9/2024, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 891/QĐ-BXD về việc công bố TTHC ban hành mới, TTHC được thay thế trong lĩnh vực nhà ở thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. Theo đó, hiện nay, các địa phương đã ban hành<sup>19</sup> hoặc đang tham mưu<sup>20</sup> ban hành Quyết định về việc công bố danh mục TTHC mới, TTHC thay thế trong lĩnh vực nhà ở thuộc phạm vi chức năng quản lý và thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng, UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh.

### **5. Kiện toàn tổ chức bộ máy (Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất...)**

- *Về Văn phòng Đăng ký đất đai:* Thực hiện Luật Đất đai 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 8/10/2024 quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Văn phòng Đăng ký đất đai, các tỉnh: Bình Phước, Phú Yên, Đắk Lắk, An Giang đang rà soát, kiện toàn bộ máy theo quy định Luật Đất đai năm 2024.

- *Về Trung tâm phát triển quỹ đất:* các tỉnh: Bình Phước, Đắk Lắk đang hoàn thiện đề án thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh trên cơ sở thay đổi vị trí pháp lý của Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường về trực thuộc UBND tỉnh; Phú Yên, An Giang đang kiện toàn bộ máy theo quy định.

- *Về quỹ phát triển đất:* Bình Phước đang xây dựng đề án thành lập Quỹ phát triển đất, dự kiến hoàn thành vào tháng 12/2024.

### **III. VƯỚNG MẮC, KHÓ KHĂN TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN TẠI CÁC TỈNH, THÀNH PHỐ ĐƯỢC KIỂM TRA**

Qua nắm bắt tình hình thực tế và báo cáo của các địa phương trong quá trình kiểm tra, Đoàn kiểm tra đã ghi nhận một số khó khăn vướng mắc trong việc tổ chức thi hành còn có một số khó khăn, lúng túng liên quan đến tiến độ ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành luật, các nghị định theo thẩm quyền của các địa phương, cụ thể:

*Một là,* do có sự điều chỉnh về thời điểm có hiệu lực sớm của Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành 03 Luật này kể từ ngày 01/8/2024 nên các địa phương có sự bị động nhất định. Nhiều nội dung mới chưa thể nghiên cứu kỹ lưỡng, nhiều nội dung rộng, khó khăn đồng thời địa phương cần thời gian rà soát các văn bản quy phạm, văn bản cá biệt và văn bản thông thường đang triển khai

<sup>19</sup> Đà Nẵng,

<sup>20</sup> Đắk Lắk, Phú Yên, An Giang

trước thời điểm ngày 01/8/2024 để kịp thời sửa đổi, bổ sung để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

- *Hai là*, khối lượng xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết do các Luật và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật giao cho chính quyền địa phương (HĐND tỉnh, UBND tỉnh) ban hành tương đối nhiều (gồm: Luật Đất đai và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật giao 59 nội dung; Luật Nhà ở và các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở giao 21 nội dung, Luật Kinh doanh bất động sản không có quy định giao thẩm quyền địa phương ban hành văn bản), việc yêu cầu các địa phương phải xây dựng ban hành các văn bản theo thẩm quyền để bảo đảm có hiệu lực đồng thời với hiệu lực thi hành của các Luật và Nghị định là tương đối khó khăn, trong khi số lượng biên chế của các cơ quan chuyên môn được giao chủ trì xây dựng (gồm: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng...) còn ít và đồng thời phải thực hiện đảm bảo nhiệm vụ chuyên môn, nên ảnh hưởng lớn đến tiến độ tham mưu xây dựng ban hành các văn bản quy phạm pháp luật.

- *Ba là*, các văn bản quy định chi tiết được các Luật giao cho tỉnh ban hành có nhiều nội dung mới, có nội dung khá phức tạp, phải mất nhiều thời gian (như: quy định tỷ lệ quy đổi đối với trường hợp có nhu cầu bồi thường bằng đất có mục đích khác với mục đích đất thu hồi; đơn giá, định mức kinh tế - kỹ thuật các nhiệm vụ lĩnh vực tài nguyên và môi trường); đồng thời có nhiều nội dung thực tế ở địa phương chưa phát sinh (nhà ở xã hội do cá nhân xây dựng để cho thuê; nhà lưu trú công nhân,...), nên các cơ quan chuyên môn cần có thời gian để có thể nghiên cứu, soạn thảo các quy định đảm bảo phù hợp với thực tế tại địa phương, đúng quy định pháp luật.

- *Bốn là*, một số văn bản quy phạm pháp luật triển khai Luật Đất đai, Luật Nhà ở có tầm quan trọng, phạm vi tác động rộng lớn đến tổ chức, cá nhân và nhân dân nên quy trình xây dựng văn bản tiến hành theo thủ tục thông thường (không thực hiện trình tự thủ tục rút gọn) để có thời gian lấy ý kiến góp ý rộng rãi, đảm bảo văn bản ban hành đúng quy định pháp luật, phù hợp với tình hình thực tế và có tính khả thi, dẫn đến chậm ban hành văn bản;

*Năm là*, số lượng cán bộ tại các phòng chuyên môn được giao chủ trì xây dựng văn bản pháp luật thuộc thẩm quyền của địa phương còn ít, hạn chế về năng lực, trình độ, với khối lượng công việc quá lớn trong thời gian ngắn phải nghiên cứu để xây dựng dự thảo trong bối cảnh còn chưa có đủ thời gian tiếp cận để đọc, hiểu tinh thần của Luật, các Nghị định hướng dẫn thi hành cũng như chưa được các Bộ chủ trì soạn thảo tổ chức tập huấn các Luật, Nghị định và giải đáp vướng mắc. Các cơ quan trên địa bàn (Sở chuyên môn, Sở Tư pháp) chưa có sự phối hợp hiệu quả đồng bộ trong cách thức triển khai thực hiện nên dẫn đến khối lượng công việc và nội dung mà Sở Tư pháp phải thẩm định là quá lớn cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến việc ban hành văn bản chưa đạt mong muốn đề ra.

*Sáu là*, một số nội dung còn có cách hiểu khác nhau giữa các cơ quan của địa phương, nên một số địa phương có văn bản hỏi các Bộ ngành chuyên môn để có cơ sở triển khai xây dựng, trình ban hành.

*Bảy là*, khó khăn trong việc điều chỉnh Bảng giá đất để tiếp tục áp dụng đến 31/12/2025; quy định các định mức kinh tế - kỹ thuật đối với công tác kiểm kê, thống kê đất đai; công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, công tác lập bảng giá đất, xác định giá đất, công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai...

Đoàn kiểm tra đã trao đổi trực tiếp với các địa phương, hướng dẫn, đề xuất các giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện, cụ thể:

- Hướng dẫn các nội dung quy định trong Luật và các văn bản hướng dẫn chi tiết thi hành Luật mà địa phương còn băn khoăn, làm rõ những quy định của pháp luật đang còn thảo luận.

- Gợi mở cho địa phương về cách thức đẩy nhanh tiến độ ban hành văn bản quy định chi tiết Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai như: gộp các nội dung có phạm vi điều chỉnh tương đồng vào một văn bản để giảm bớt thời gian tại các khâu thẩm định; thực hiện quy trình rút gọn theo pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật (rút gọn về thời điểm ban hành, rút gọn về thời điểm đăng công khai...); cải tiến cách thức phối hợp giữa các Sở/ngành trong quá trình xây dựng, thẩm định, trình ban hành văn bản; tăng cường sự chỉ đạo tập trung của các cấp, các ngành, của Thủ tướng đơn vị được giao chủ trì soạn thảo nhằm đẩy nhanh tiến độ ban hành văn bản của địa phương, đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Chia sẻ kinh nghiệm của các tỉnh, thành phố đã thực hiện tốt tiến độ ban hành văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật theo thẩm quyền của địa phương.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố tập trung nguồn lực, chỉ đạo sát sao để đẩy nhanh tiến độ ban hành các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết do các Luật và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật giao cho chính quyền địa phương.

## **C. MỘT SỐ NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM TRONG THỜI GIAN TỚI VÀ ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

### **I. MỘT SỐ NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM TRONG THỜI GIAN TỚI**

Thời gian tới, để nâng cao hiệu quả thi hành Luật Đất đai cần tập trung thực hiện một số nhiệm vụ trọng tâm sau:

1. Tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo, tập trung nguồn lực, khắc phục khó khăn, nêu cao trách nhiệm của người đứng đầu để tập trung xây dựng, ban hành đầy đủ, kịp thời các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thuộc thẩm quyền; đồng thời, đẩy mạnh công tác tập huấn, tuyên truyền, phổ biến rộng rãi, thường xuyên, liên tục đến tất cả các cấp, các ngành, người dân, doanh nghiệp để đảm bảo cơ sở pháp lý và tạo sự đồng thuận, thống nhất trong nhận thức và tổ chức thực hiện.

2. Quan tâm đầu tư, bảo đảm các điều kiện để tổ chức thi hành Luật Đất đai có hiệu quả tại địa phương, bao gồm tổ chức bộ máy, nguồn nhân lực, kinh phí, xây dựng cơ sở dữ liệu, ban hành các định mức kinh tế - kỹ thuật, đơn giá sản phẩm...

3. Khẩn trương rà soát Bảng giá đất hiện hành (ban hành theo Luật Đất đai năm 2013) để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương; đồng thời chuẩn bị các điều kiện cần thiết phục vụ cho việc xây dựng Bảng giá đất mới theo Luật Đất đai năm 2024 để từ thực hiện từ ngày 01/01/2026. Trong quá trình điều chỉnh phải phân tích kỹ lưỡng, đánh giá tác động, có lộ trình phù hợp, xác định khu vực, vị trí hợp lý đối với từng loại đất, tổ chức lấy ý kiến các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan để đảm bảo sự đồng thuận của cơ quan thẩm định và các đối tượng chịu tác động, hạn chế phản ứng bất bình, thiếu đồng thuận trong xã hội.

4. Các địa phương khi tổ chức đấu giá đất phải công khai quy hoạch, điều chỉnh hợp lý giá đất trong Bảng giá đất làm cơ sở tính giá khởi điểm, có thể bổ sung vào quy chế đấu giá việc công khai các trường hợp bỏ cọc nhằm hạn chế các đối tượng lợi dụng đấu giá đất để trục lợi, thổi giá, gây nhiễu loạn thị trường bất động sản.

5. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm đối với các cơ quan quản lý nhà nước và đối tượng sử dụng đất. Trước mắt, cần đẩy mạnh kiểm tra việc tổ chức thi hành Luật Đất đai 2024 tại các địa phương.

## **II. MỘT SỐ ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

Việc triển khai thi hành Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành với nhiều điểm mới và sự phân cấp mạnh mẽ, triệt để cho chính quyền địa phương, trong bối cảnh cả hệ thống chính trị từ Trung ương đến địa phương cùng quyết tâm, nỗ lực để đưa Luật Đất đai có hiệu lực thi hành sớm hơn 05 tháng so với kế hoạch ban đầu, do vậy trong thời gian đầu không thể tránh khỏi một số khó khăn, vướng mắc, lúng túng trong tổ chức thực hiện tại các địa phương. Do đó, cần kiên trì, nhất quán, thống nhất trong quan điểm chỉ đạo và tập trung vào khâu tổ chức thực hiện để Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành thực sự đi vào cuộc sống.

Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ tiếp tục theo dõi sát sao việc triển khai thi hành Luật Đất đai trên phạm vi cả nước; tổng hợp các khó khăn, vướng mắc từ các bộ, ngành, địa phương và hướng dẫn, phối hợp để tháo gỡ, giải quyết; nếu phát hiện vấn đề vướng mắc từ cơ chế, chính sách, Bộ sẽ phối hợp cùng các cơ quan có liên quan kịp thời báo cáo và tham mưu với cấp có thẩm quyền các giải pháp để chính sách, pháp luật đất đai thực sự đi vào cuộc sống, phát huy hiệu quả nguồn lực từ đất đai cho phát triển bền vững kinh tế - xã hội của đất nước. Để triển khai hiệu quả công tác này, Bộ Tài nguyên và Môi trường có một số đề xuất, kiến nghị cụ thể như sau:

1. Các cấp ủy Đảng, chính quyền địa phương tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo, siết chặt kỷ cương, nêu cao trách nhiệm của người đứng đầu trong việc xây dựng, ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, định mức kinh tế - kỹ thuật về đất đai thuộc thẩm quyền, nhằm bảo đảm đầy đủ cơ sở pháp lý để tổ chức thực hiện thống nhất, đồng bộ, hiệu quả Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Chuẩn bị tốt các điều kiện về nguồn lực, cơ sở hạ tầng thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai để xây dựng Bảng giá đất mới theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, có đánh giá tác động, sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan có liên quan trong quá trình xây dựng Bảng giá đất để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

3. Đề nghị Đoàn Đại biểu Quốc hội các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tăng cường giám sát công tác xây dựng văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai theo thẩm quyền ban hành tại địa phương để tạo hành lang pháp lý đầy đủ, đồng bộ, phát huy tối đa hiệu lực, hiệu quả của các quy định mới, tiến bộ của pháp luật đất đai.

Trên đây là báo cáo tình hình triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024, kết quả kiểm tra việc ban hành các văn bản quy định chi tiết thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân; Bộ Tài nguyên và Môi trường trân trọng báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chỉ đạo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- PTTgCP Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Bộ trưởng Đỗ Đức Duy (để báo cáo);
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TC, TP, XD, NV;
- HĐND, UBND, Đoàn Đại biểu Quốc hội các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Lưu: VT, ĐD, QHPTTND, ĐKDLTTĐD.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Lê Minh Ngân**