

Số: 84/BC-BTNMT

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2024

BÁO CÁO**Đánh giá tác động chính sách của Nghị định 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**

Kính gửi: Chính phủ

I. XÁC ĐỊNH VẤN ĐỀ BẮT CẬP TỔNG QUAN**1. Bối cảnh xây dựng chính sách**

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp bất thường lần thứ 5 ngày 18 tháng 01 năm 2024, thay thế Luật Đất đai năm 2013. Luật có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 với nhiều nội dung mới liên quan đến các nhóm chính sách đã được Quốc hội thông qua (như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tài chính đất đai, giá đất; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận chuyển sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai). Ngày 05 tháng 3 năm 2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 222/QĐ-TTg về việc Ban hành kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15, tại phụ lục danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết Luật Đất đai giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng Nghị định 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 để hướng dẫn các quy định được giao tại Luật Đất đai gồm 10 nội dung¹.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024, Thủ tướng Chính phủ đã có Công văn số 202/TTg-NN về việc triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15; thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ nêu trên, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã khẩn trương hoàn thiện Hồ sơ dự thảo Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài

¹ Khoản 4 Điều 50, Khoản 1 Điều 55, khoản 5 Điều 131, khoản 7 Điều 135, khoản 10 Điều 138, khoản 6 Điều 139, khoản 7 Điều 140, khoản 3 Điều 142 và khoản 4 Điều 170 và khoản 2 Điều 223 của Luật Đất đai năm 2024.

sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai và hoàn thiện Báo cáo đánh giá tác động chính sách của dự thảo Nghị định như sau:

2. Mục tiêu xây dựng chính sách

2.1. Mục tiêu tổng thể

- Hoàn thiện hành lang pháp lý đầy đủ đồng bộ, thống nhất để quản lý, sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

- Chính sách, pháp luật đất đai phải được hoàn thiện đồng bộ phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; giải quyết hài hòa quyền và lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy các giao dịch về quyền sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản công khai, minh bạch, lành mạnh;

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, chuyển đổi số, nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai; đảm bảo ngày càng tốt hơn quyền lợi của người sử dụng đất, nhất là đối với người được Nhà nước giao đất nông nghiệp, đối tượng dễ tổn thương; đời sống, việc làm cho người có đất thu hồi. Giải quyết hiệu quả tình trạng lãng phí, thất thoát, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai.

2.2. Mục tiêu cụ thể

- Cụ thể hoá các quy định của Luật Đất đai 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 để bảo đảm các quy định của Luật được triển khai kịp thời, đồng bộ, thống nhất và hiệu quả ngay khi Luật có hiệu lực thi hành;

- Các quy định phải bảo đảm phù hợp với Hiến pháp, Luật Đất đai, đồng bộ với các pháp luật chuyên ngành liên quan và phù hợp với các điều ước quốc tế có liên quan đến lĩnh vực tài nguyên đất mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai, gắn với yêu cầu cải cách các thủ tục hành chính theo hướng đơn giản, hiệu quả, hiệu lực;

- Kế thừa các 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 của các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013 đang phát huy hiệu quả, vẫn còn phù hợp với các quy định hiện hành; bãi bỏ các quy định bất cập; cập nhật, sửa đổi, bổ sung các quy định hiện hành cho phù hợp với thực tiễn;

- Các chính sách được xây dựng đầy đủ, chi tiết, có tính khả thi để triển khai thi hành Luật Đất đai, bảo đảm sự phù hợp và thống nhất với các văn bản pháp luật có liên quan... Qua đó, xây dựng hành lang pháp lý thuận lợi để góp phần cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền hợp lý, hiệu quả.

II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH

Trong quá trình soạn thảo Luật Đất đai năm 2024, Chính phủ đã tổ chức đánh giá nhóm chính sách lớn, các nhóm chính sách này đã được luật hoá tại các quy định của Luật và được quy định chi tiết trong các dự thảo Nghị định 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. Trong đó, việc quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai về việc quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai; quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; giá đất; thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; quỹ phát triển đất; đất trồng lúa; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai được thực hiện theo các Nghị định khác của Chính phủ; dự thảo Nghị định này chỉ quy định chi tiết thi hành khoản 4 Điều 50, khoản 1 Điều 55, khoản 5 Điều 131, khoản 7 Điều 135, khoản 10 Điều 138, khoản 6 Điều 139, khoản 7 Điều 140, khoản 3 Điều 142, khoản 4 Điều 170 và khoản 2 Điều 223 của Luật Đất đai năm 2024. Để tiếp tục hoàn thiện, đánh giá chính sách cụ thể đối với các nhóm chính sách đã được đánh giá tác động khi xây dựng Luật Đất đai năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đánh giá cụ thể các nhóm chính sách như sau:

1. Nhóm chính sách về điều tra cơ bản về đất đai

1.1. Chính sách về Đo đạc bản đồ địa chính

1.1.1. Xác định vấn đề bất cập:

Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định chi tiết Điều 50 quy định về Đo đạc lập bản đồ địa chính. Để thực hiện nhiệm vụ được Luật Đất đai giao Chính phủ cần kế thừa các quy định hiện hành tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 quy định về bản đồ địa chính để quy định chi tiết Điều 50 trong Luật Đất đai năm 2024.

1.1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề:

Quy định cụ thể việc đo đạc lập bản đồ địa chính được giao trong Luật Đất đai 2024.

1.1.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề:

a) *Phương án 1*: Giữ nguyên chính sách hiện tại.

b) *Phương án 2*: Quy định cụ thể về nguyên tắc, mục đích đo đạc lập bản đồ địa chính; Nội dung và hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính; Thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính; Chính lý biến động bản đồ địa chính; Đo đạc tách thửa đất, hợp thửa đất; Quản lý, sử dụng, khai thác bản đồ địa chính; Kinh phí cho

hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính; Trách nhiệm thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính.

1.1.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng có liên quan:

1.1.4.1. Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại.

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Đối với Nhà nước: Chưa cụ thể các nội dung liên quan đến đo đạc lập bản đồ địa chính;

- Đối với người dân và doanh nghiệp: Chính sách này không có tác động đến người dân và doanh nghiệp.

c) Tác động về giới: Chính sách này không có tác động về giới.

d) Tác động về thủ tục hành chính: Không phát sinh thủ tục hành chính.

đ) Tác động đối với hệ thống pháp luật: Đảm bảo ổn định hệ thống pháp luật.

1.1.4.2. Phương án 2: Quy định cụ thể về nguyên tắc, mục đích đo đạc lập bản đồ địa chính; Nội dung và hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính; Thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính; Chính lý biến động bản đồ địa chính; Đo đạc tách thửa đất, hợp thửa đất; Quản lý, sử dụng, khai thác bản đồ địa chính; Kinh phí cho hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính; Trách nhiệm thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính.

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Đối với Nhà nước: Quy định cụ thể về nguyên tắc, mục đích, nội dung và hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính; quản lý, sử dụng, khai thác bản đồ địa chính; kinh phí cho hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính; trách nhiệm thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính của các đơn vị nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai của Trung ương và tại các địa phương;

- Đối với doanh nghiệp: Chính sách này không có tác động đến doanh nghiệp;

- Đối với người dân: tăng cơ hội tiếp cận đất đai của người dân thông qua việc các chủ sử dụng đất tham gia xác định ranh giới thửa đất;

b) Tác động về giới: Chính sách này không có vấn đề phát sinh liên quan đến giới.

c) Tác động về thủ tục hành chính: Chính sách không làm phát sinh thủ tục hành chính, do giữ như quy định hiện hành.

d) Tác động đối với hệ thống pháp luật: Chính sách này đảm bảo sự đồng bộ trong hệ thống pháp Luật.

1.1.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn:

- Trên cơ sở phân tích, đánh giá tác động của các giải pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường kiến nghị chọn phương án 2 vì phương án này sẽ cụ thể

hóa các nội dung của Điều 50 Luật đất đai, đảm bảo trình ban hành dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đúng tiến độ;

- Thẩm quyền quyết định chính sách là Chính phủ.

1.2. Chính sách về điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai

1.2.1. Xác định vấn đề bất cập:

Luật Đất đai 2024 đã quy định về hoạt động, nội dung điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất và trách nhiệm tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ cải tạo, phục hồi đất.

Công tác điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất ở một số địa phương chưa được thực hiện theo quy định, Ủy ban nhân dân một số tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mới bắt đầu triển khai việc điều tra, đánh giá đất đai của địa phương dẫn đến tình trạng thiếu thông tin về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất nên việc bố trí đất sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp chưa hợp lý, hiệu quả sử dụng đất thấp; quy mô, loại hình, nguy cơ thoái hóa, ô nhiễm đất chưa được xác định chính xác, kịp thời nên chưa có biện pháp hữu hiệu để cảnh báo, bảo vệ, cải tạo và ngăn chặn quá trình thoái hóa, ô nhiễm đất, diện tích đất bị khô hạn, xói mòn, nhiễm mặn ngày càng gia tăng và chất lượng đất sản xuất nông nghiệp không được duy trì, ổn định.

Việc cụ thể hóa nội dung về điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất các quy định của Luật Đất đai năm 2024 đã bảo đảm các quy định của Luật để triển khai kịp thời, đồng bộ, thống nhất và hiệu quả ngay khi Luật có hiệu lực thi hành, nâng cao hơn về hiệu quả công tác quản lý nhà nước, phù hợp với thực tiễn và chuẩn hóa lại theo các quy định của Luật Đất đai 2024.

Nội dung về điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai trong Nghị định này được xây dựng đầy đủ, chi tiết, có tính khả thi cao để triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024, qua đó bảo đảm sự phù hợp và thống nhất với các văn bản pháp luật có liên quan nhằm xây dựng hành lang quy định pháp lý cụ thể góp phần quản lý đất đai cả về mặt số lượng và chất lượng; đồng thời đẩy mạnh phân cấp, phân quyền hợp lý, hiệu quả đi đôi với gắn trách nhiệm cho từng cấp,...

1.2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề:

- Tạo cơ sở pháp lý để thực hiện quản lý nhà nước về đất đai một cách toàn diện, đầy đủ cả về số lượng và chất lượng;

- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền hợp lý, hiệu quả đi đôi với gắn trách nhiệm cho từng cấp trong quản lý, sử dụng có hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

1.2.3. Giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề:

a) Phương án 1: Giữ như quy định của Luật Đất đai năm 2024.

b) Phương án 2:

- Bổ sung trách nhiệm của Nhà nước và các cơ quan quản lý có liên quan trong hoạt động điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
- Bổ sung phân cấp hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ cải tạo, phục hồi đất;
- Bổ sung trình tự thực hiện điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
- Bổ sung quy định về hồ sơ lấy ý kiến, trình phê duyệt, công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
- Bổ sung thẩm quyền phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
- Bổ sung nội dung góp ý kiến, thẩm định, kiểm tra và lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
- Quy định Điều kiện về năng lực của tổ chức dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai.

1.2.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng có liên quan:

1.2.4.1. Phương án 1: Giữ như quy định của Luật Đất đai năm 2024.

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Đối với Nhà nước: Giảm sự linh động trong việc phân bổ nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội;
- Đối với người dân và doanh nghiệp: Chính sách này không có tác động đến người dân và doanh nghiệp.

c) Tác động về giới: Chính sách này không có tác động về giới.

d) Tác động về thủ tục hành chính: Không phát sinh thủ tục hành chính.

đ) Tác động đối với hệ thống pháp luật: Chưa đồng bộ trong hệ thống pháp luật.

1.2.4.2. Phương án 2: Quy định định cụ thể trách nhiệm của Nhà nước và các cơ quan quản lý có liên quan; phân cấp thực hiện; trình tự thực hiện, hồ sơ lấy ý kiến, trình trình phê duyệt, công bố kết quả, thẩm quyền phê duyệt; thẩm định kiểm tra lưu trữ; năng lực của đơn vị tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

- Đối với Nhà nước: Cụ thể hóa các nội dung được Luật giao Chính phủ hướng dẫn, giúp Chính phủ chủ động phân bổ nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời công khai minh bạch trong lập và tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

- Đối với doanh nghiệp: Giúp doanh nghiệp chủ động trong tiếp cận đất đai thông, cơ sở dữ liệu về điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

- Đối với người dân: tăng cơ hội tiếp cận đất đai của người dân thông qua cơ sở dữ liệu về điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

b) Tác động về giới: Chính sách này không có vấn đề phát sinh liên quan đến giới.

c) Tác động về thủ tục hành chính: Chính sách này có tác động phát sinh thêm thủ tục hành chính về quy định về hồ sơ lấy ý kiến, trình phê duyệt, công bố kết quả, thẩm định, kiểm tra, lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

d) Tác động đối với hệ thống pháp luật: Chính sách này đảm bảo sự đồng bộ trong hệ thống pháp Luật.

1.2.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn:

- Trên cơ sở phân tích, đánh giá tác động của các giải pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường kiến nghị chọn giải pháp 2 vì sẽ tạo cơ sở pháp lý để thực hiện quản lý nhà nước về đất đai một cách toàn diện, đầy đủ cả về số lượng và chất lượng; đồng thời khắc phục tình trạng ô nhiễm, thoái hóa, sa mạc hóa tài nguyên đất đai;

- Thẩm quyền ban hành chính sách là Chính phủ.

2. Nhóm chính sách về Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

2.1. Về việc thành lập Hội đồng đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất để tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu

2.1.1. Xác định vấn đề bất cập:

Pháp luật đất đai năm 2013 đã quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc thực hiện xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu. Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác nhận hiện trạng sử dụng đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai và việc sử dụng đất có hay không phù hợp với quy hoạch.

Mặc dù đây là trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nhưng cán bộ tham mưu và trực tiếp thực hiện chủ yếu là cán bộ địa chính cấp xã - đội ngũ cán bộ này ngoài nhiệm vụ giúp UBND cấp xã quản lý đất đai ở địa bàn thì còn kiêm nhiệm thêm các nhiệm vụ khác như tham mưu quản lý về xây dựng, đô thị, môi trường. Mặt khác, thực hiện Luật Phòng chống tham nhũng năm

2018 (được sửa đổi năm 2021) thì vị trí cán bộ địa chính cấp xã là một trong các vị trí thực hiện luân chuyển cán bộ (2- 5 năm luân chuyển một lần) dẫn đến có tình trạng cán bộ địa chính cấp xã chưa kịp nắm bắt tình hình quản lý đất đai trên địa bàn luân chuyển đến nên việc xác định quá trình, nguồn gốc sử dụng đất sẽ gặp khó khăn, có thể dẫn đến tham mưu không chính xác.

2.1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề:

Việc xét duyệt nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất...của Ủy ban nhân dân cấp xã khi thực hiện nhiệm vụ xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đảm bảo khách quan, minh bạch và chính xác.

2.1.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề:

- a) Phương án 1:* Giữ nguyên quy định hiện hành (không thành lập Hội đồng).
- b) Phương án 2:* Quy định về việc thành lập Hội đồng đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất để tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu.

2.1.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng có liên quan:

2.1.4.1. Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại.

- a) Tác động về kinh tế, xã hội:*
 - Đối với Nhà nước: việc thực hiện các nhiệm vụ xác định hiện trạng sử dụng đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất ... trong trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu tại cơ quan nhà nước mà cụ thể ở đây là Ủy ban nhân dân cấp xã có thể không đảm bảo khách quan, chính xác do việc tham mưu các vấn đề này do cán bộ địa chính thực hiện, trong khi đội ngũ này còn hạn chế về năng lực chuyên môn và phải luân chuyển công tác không kịp nắm bắt tình hình quản lý đất đai ở địa phương;
 - Đối với doanh nghiệp: Chính sách này không có tác động đến doanh nghiệp;
 - Đối với người dân: Nếu giữ như quy định hiện hành có thể dẫn đến có trường hợp do ý chí chủ quan của cán bộ thực hiện mà việc xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất không được chính xác, ảnh hưởng đến hạn mức đất được cấp và nghĩa vụ tài chính người dân phải thực hiện.

c) Tác động về giới: Chính sách này không có tác động về giới.

d) Tác động về thủ tục hành chính: Không phát sinh thủ tục hành chính.

đ) Tác động đối với hệ thống pháp luật: Đảm bảo tính kế thừa của hệ thống pháp luật.

2.1.4.2. Phương án 2: Quy định về việc thành lập Hội đồng đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất để tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu.

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Đối với Nhà nước: Việc tổ chức Hội đồng hợp để thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu có thể mất thời gian vì thành viên của Hội đồng mỗi người có nhiệm vụ chuyên môn riêng không thể thường xuyên tổ chức họp xét được, dẫn đến không đảm bảo về thời gian thực hiện công vụ. Tuy nhiên, liên quan đến vấn đề này, tại dự thảo Nghị định cũng quy định linh hoạt các hình thức xét duyệt có thể là tổ chức họp, cũng có thể gửi ý kiến cho các thành viên Hội đồng bằng nhiều hình thức khác;

- Đối với doanh nghiệp: Chính sách này không có tác động đến doanh nghiệp;

- Đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư: việc xác định nguồn gốc, hiện trạng, thời điểm sử dụng đất sẽ đảm bảo khách quan, minh bạch.

b) Tác động về giới: Chính sách này không có vấn đề phát sinh liên quan đến giới.

c) Tác động về thủ tục hành chính: Chính sách không làm phát sinh thủ tục hành chính liên quan đến người dân do đây là quá trình thực hiện tại cơ quan nhà nước. Thời gian thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng được quy định cụ thể tại dự thảo Nghị định và đảm bảo kế thừa, không phát sinh thêm thời gian thực hiện trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu so với pháp luật đất đai năm 2013.

d) Tác động đối với hệ thống pháp luật: Chính sách này đảm bảo đồng bộ trong hệ thống pháp Luật.

2.1.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn:

Trên cơ sở phân tích, đánh giá tác động của các giải pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường kiến nghị chọn phương án 2 do phương án này đảm bảo việc xác định nguồn gốc, hiện trạng, thời điểm sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc thực hiện các nhiệm vụ trong trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân được khách quan, chính xác hơn, giảm thiểu rủi ro cho cán bộ địa chính cấp xã khi thực hiện công vụ trên địa bàn, đặc biệt là những địa bàn mới luân chuyển đến.

2.2. Nhóm chính sách cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp chủ đầu tư thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Nội dung chính sách: Khoản 7 Điều 18 của dự thảo Nghị định

“7. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai thì việc cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư chỉ được thực hiện sau khi chủ

đầu tư đã hoàn thành việc nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích để thực hiện dự án đầu tư.”

2.2.1. Xác định vấn đề bất cập:

Luật Đất đai (khoản 1 Điều 135) quy định nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận được cấp theo từng thửa đất cho người có quyền sử dụng đất có nhu cầu và đủ điều kiện theo quy định của Luật này. Do đó, các trường hợp dự án đầu tư thực hiện theo phương thức thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, nếu chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì được cấp Giấy chứng nhận đối với từng thửa đất, từng diện tích đất mà nhà đầu tư nhận chuyển nhượng.

Tuy nhiên, việc cấp Giấy chứng nhận đối với từng thửa đất, từng diện tích đất chuyển nhượng dẫn đến chủ đầu tư được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất. Trong trường hợp không hoàn thành nghĩa vụ tài chính với bên nhận thế chấp thì sẽ phải xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật về dân sự, trong đó có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc này không đảm bảo mục tiêu “nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư”; trong một số trường hợp tạo cơ chế cho một số nhà đầu tư không đủ năng lực để thực hiện dự án nhưng vẫn thực hiện theo phương thức này.

2.2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề:

Đảm bảo thực hiện mục tiêu của dự án đầu tư; tránh hợp thức hóa cho các nhà đầu tư “lướt sóng”, không đủ năng lực để thực hiện dự án.

2.2.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề:

a) *Phương án 1:* Không quy định mà thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai như các trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất khác.

b) *Phương án 2:* Bổ sung quy định

“7. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai thì việc cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư chỉ được thực hiện sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành việc nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích để thực hiện dự án đầu tư.”

2.2.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng có liên quan:

2.2.4.1. Phương án 1: Bổ sung quy định nêu trên

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Đối với Nhà nước: Giảm bớt thủ tục hành chính trong công tác đăng ký đất đai;

- Đối với doanh nghiệp: Tạo phản ứng cho doanh nghiệp và dư luận trong trường hợp có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với từng thửa đất, từng diện tích đất nhận chuyển nhượng. Trong một số trường hợp sẽ có phản ứng là làm hạn chế quyền của người sử dụng đất đã được Luật quy định;

- Đối với người dân: Chính sách không có tác động đến người dân.

c) Tác động về giới: Chính sách này không có tác động về giới.

d) Tác động về thủ tục hành chính: Giảm bớt thủ tục hành chính trong công tác đăng ký đất đai.

đ) Tác động đối với hệ thống pháp luật: Không có tính kế thừa quy định hiện tại.

2.2.4.2. Phương án 2: Không quy định

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Đối với Nhà nước: Thực hiện theo quy định hiện hành;

- Đối với doanh nghiệp: Đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp trong trường hợp có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với từng thửa đất, từng diện tích đất nhận chuyển nhượng;

- Đối với người dân: Không có tác động.

b) Tác động về giới: Chính sách này không có vấn đề phát sinh liên quan đến giới.

c) Tác động về thủ tục hành chính: Tăng thủ tục hành chính đối với trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với từng thửa đất, từng diện tích đất nhận chuyển nhượng.

d) Tác động đối với hệ thống pháp luật: Chính sách này đảm bảo đồng bộ trong hệ thống pháp Luật.

2.2.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn:

Trên cơ sở phân tích, đánh giá tác động của các giải pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường kiến nghị chọn phương án 1.

3. Nhóm chính sách về Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai

3.1. Chính sách 1: Quy định về nội dung hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

3.1.1. Xác định vấn đề bất cập:

Luật Đất đai năm 2013 đã dành 01 Chương quy định về Hệ thống thông tin đất đai và Cơ sở dữ liệu đất đai. Tuy nhiên, chưa có quy định cụ thể về các nội dung hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Điều này dẫn đến cơ quan quản lý nhà nước lúng túng trong

việc xác định các công việc, nhiệm vụ liên quan đến xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Khắc phục điều này, Luật Đất đai năm 2024 đã giao Chính phủ quy định chi tiết về việc xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

3.1.2 Mục tiêu giải quyết vấn đề:

Bổ sung quy định tạo hành lang pháp lý đầy đủ cho cơ quan quản lý nhà nước làm căn cứ để triển khai nhiệm vụ, xây dựng kế hoạch thực hiện xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai có hiệu quả.

3.1.3 Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề:

Dành 01 điều quy định chi tiết các nội dung, hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai trong Nghị định.

3.1.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng có liên quan:

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Đối với Nhà nước: Cụ thể hóa các nội dung được Luật giao Chính phủ hướng dẫn, giúp Chính phủ có công cụ và cơ sở pháp lý trong chỉ đạo triển khai nhiệm vụ và kiểm tra, giám sát; giúp Bộ, ngành và địa phương chủ động triển khai nhiệm vụ và xây dựng kế hoạch để thực hiện xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

- Đối với người dân và doanh nghiệp: Tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp trong việc thực hiện các thủ tục hành chính và tiếp cận đất đai thông qua xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

c) Tác động về giới: Chính sách này không có tác động về giới.

d) Tác động về thủ tục hành chính: Không phát sinh thủ tục hành chính.

đ) Tác động đối với hệ thống pháp luật: Chính sách này đảm bảo sự đồng bộ trong hệ thống pháp Luật.

3.2. Chính sách 2: Quy định cụ thể về kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

3.2.1. Xác định vấn đề bất cập:

Luật Đất đai năm 2013 đã dành 01 Chương quy định về Hệ thống thông tin đất đai và Cơ sở dữ liệu đất đai. Tuy nhiên, chưa có quy định cụ thể về kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT cũng quy định khá sơ sài về việc chia sẻ dữ liệu đất đai giữa các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Điều này dẫn đến việc thiếu cơ sở pháp lý cho việc kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai giữa các cơ quan nhà nước, khiến dữ liệu cát cứ, chưa kết nối liên thông, chưa phát huy tối đa hiệu quả của cơ sở dữ liệu đã được đầu tư. Khắc phục điều này, Luật Đất đai

năm 2024 đã giao Chính phủ quy định chi tiết về việc xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

3.2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề:

Bổ sung quy định tạo hành lang pháp lý đầy đủ cho cơ quan quản lý nhà nước làm căn cứ để triển khai việc kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3.2.3 Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề:

Dành 01 điều quy định chi tiết các nội dung về kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3.2.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng có liên quan:

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Đối với Nhà nước: Cụ thể hóa các nội dung được Luật giao Chính phủ hướng dẫn, giúp Chính phủ có công cụ và cơ sở pháp lý trong chỉ đạo triển khai nhiệm vụ và kiểm tra, giám sát; giúp Bộ, ngành và địa phương chủ động triển khai nhiệm vụ và xây dựng kế hoạch để thực hiện kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cắt giảm thủ tục hành chính, khai thác tối đa hiệu quả cơ sở dữ liệu đất đai đã được đầu tư xây dựng;

- Đối với người dân và doanh nghiệp: Tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp trong việc thực hiện các thủ tục hành chính và tiếp cận đất đai thông qua kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

c) Tác động về giới: Chính sách này không có tác động về giới.

d) Tác động về thủ tục hành chính: Không phát sinh thủ tục hành chính, còn tạo điều kiện thuận lợi để cắt giảm thủ tục hành chính, thành phần hồ sơ giấy tờ trong thực hiện thủ tục hành chính.

đ) Tác động đối với hệ thống pháp luật: Chính sách này đảm bảo sự đồng bộ trong hệ thống pháp Luật.

3.3. Chính sách 3: Quy định cụ thể về đảm bảo kinh phí để xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin về đất đai

3.3.1. Xác định vấn đề bất cập:

Luật Đất đai năm 2013 quy định nhà nước có chính sách đầu tư xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai; bảo đảm kinh phí vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai. Quy định này còn chung chung, chưa quy định cụ thể về phân cấp và nguồn kinh phí. Điều này dẫn đến mức độ quan tâm, bố trí kinh phí xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai ở các địa phương khác nhau, dẫn đến chậm tiến độ so với yêu cầu. Khắc phục vấn đề này, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể ngân sách

trung ương và ngân sách địa phương bảo đảm cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

3.3.2 Mục tiêu giải quyết vấn đề:

Bổ sung quy định tạo hành lang pháp lý đầy đủ cho cơ quan quản lý nhà nước ở trung ương và địa phương làm căn cứ để bố trí kinh phí cho xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin về đất đai.

3.3.3 Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề:

Dành 01 điều quy định chi tiết về đảm bảo kinh phí để xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin về đất đai. Trong đó quy định rõ ngân sách trung ương đảm bảo cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương thực hiện; Ngân sách địa phương đảm bảo cho các hoạt động quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm; xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương thực hiện, dành tối thiểu 10% tổng số thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm để thực hiện, trường hợp không đủ kinh phí so với yêu cầu thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định hỗ trợ. Đồng thời bổ sung quy định rõ trách nhiệm của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính trong việc tổng hợp, phân bổ nguồn kinh phí để xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin về đất đai.

3.3.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng có liên quan:

a) Tác động về kinh tế, xã hội:

- Đối với Nhà nước: Cụ thể hóa các nội dung được Luật giao Chính phủ hướng dẫn, giúp Chính phủ, địa phương có công cụ và cơ sở pháp lý trong việc bố trí kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin về đất đai, giúp việc xây dựng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng;

- Đối với người dân và doanh nghiệp: Không tác động đến người dân, doanh nghiệp;

c) Tác động về giới: Chính sách này không có tác động về giới.

d) Tác động về thủ tục hành chính: Không phát sinh thủ tục hành chính, còn tạo điều kiện thuận lợi để cắt giảm thủ tục hành chính, thành phần hồ sơ giấy tờ trong thực hiện thủ tục hành chính.

đ) Tác động đối với hệ thống pháp luật: Chính sách này đảm bảo sự đồng bộ trong hệ thống pháp Luật.

III. Ý KIẾN THAM VẤN

Ngày 07/02/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 931/BTNMT-ĐĐ gửi các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Quốc hội; các tổ chức, tổ chức chính trị - xã hội và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố về việc góp ý các dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Ngày 07/02/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 932/BTNMT-ĐĐ gửi Văn phòng Chính phủ, Cổng Thông tin điện tử Chính phủ về việc đề nghị đăng tải dự thảo văn bản quy phạm pháp luật.

Ngày 17/4/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 2469/BTNMT-ĐKDLTTĐĐ gửi Ban soạn thảo, Tổ biên tập để lấy ý kiến và tiến hành họp lấy ý kiến về việc góp ý các dự thảo Nghị định 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 (lần 2).

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nhận được ý kiến góp ý: 492 ý kiến của các Bộ, cơ quan ngang bộ, địa phương (13 Bộ, ngành với 99 ý kiến; 34/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương với 377 ý kiến và Hiệp hội ngân hàng 16 ý kiến). Trong đó, 225 ý kiến tiếp thu, 248 ý kiến giải trình.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp tại Báo cáo số 100/BC-BTP ngày 09 tháng 5 năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu và chỉnh sửa dự thảo Nghị định 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 và các hồ sơ kèm theo.

IV. GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ

1. Cơ quan chịu trách nhiệm tổ chức thi hành chính sách: Bộ Tài nguyên và Môi trường, các bộ, ngành, cơ quan Trung ương, Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Cơ quan giám sát thực hiện các chính sách: Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận; công dân./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTCP, các Phó TTCP (để b/c);
- Bộ trưởng Đặng Quốc Khánh (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, VP(TH), ĐKDLTTĐĐ.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Lê Minh Ngân