

Số: 48/TTr-BTNMT

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH

**Về việc ban hành 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

Thực hiện Nghị quyết số 44/NQ-CP ngày 05 tháng 4 năm 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, Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Bộ Tài nguyên và Môi trường được giao chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương xây dựng 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. Bộ Tài nguyên và Môi trường kính trình Chính phủ 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 với những nội dung chủ yếu sau đây:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao đã đưa ra quan điểm: “Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ; người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy định của pháp luật; hiện đại hoá công tác quản lý, dịch vụ công về đất đai; nâng cao vai trò và năng lực các cơ quan tư pháp trong giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai; giải quyết tốt những bất cập, vướng mắc trong quản lý và sử dụng đất do lịch sử để lại và từ yêu cầu mới của thực tiễn”. Đồng thời đưa ra mục tiêu: “Hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả; hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng

bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông; giải quyết cơ bản những tồn tại, vướng mắc có liên quan đến quản lý và sử dụng đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường quốc doanh;”.

- Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới đã đưa ra quan điểm: *“Bảo đảm tổng thể, đồng bộ, liên thông giữa đổi mới lập pháp, cải cách hành chính, cải cách tư pháp; kết hợp hài hòa giữa kế thừa, ổn định với đổi mới, phát triển; tiến hành khẩn trương, nghiêm minh, nhất quán, có trọng tâm, trọng điểm và lộ trình, bước đi vững chắc. Những vấn đề thực tiễn đòi hỏi, đã rõ, được thực tiễn chứng minh là đúng, có sự thống nhất cao thì kiên quyết thực hiện; những vấn đề chưa rõ, còn nhiều ý kiến khác nhau thì tiếp tục nghiên cứu, tổng kết thực tiễn, thực hiện thí điểm khi cơ quan có thẩm quyền cho phép; những chủ trương đã thực hiện, nhưng không phù hợp thì nghiên cứu điều chỉnh, sửa đổi kịp thời.”*

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

- Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13 tháng 11 năm 2021 của Quốc hội về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025.

- Nghị quyết số 44/NQ-CP ngày 05 tháng 4 năm 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, trong đó giao: *“Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn theo chức năng, nhiệm vụ được giao, tập trung chỉ đạo xây dựng, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, bảo đảm đủ điều kiện để báo cáo Chính phủ trình Quốc hội cho phép thi hành sớm hơn các Luật này ...”.*

- Thông báo số 32/TB-VPCP ngày 30/01/2024 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà về Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024, trong đó 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 và hệ thống thông tin đất đai”.*

- Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

- Chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại các văn bản số: 282/TTg-NN ngày 06 tháng 5 năm 2024, 202/TTg-NN ngày 26 tháng 3 năm 2024, số 2710/VPCP-

NN ngày 23 tháng 4 năm 2024 và số 2892/VPCP-NN ngày 30 tháng 4 năm 2024 của Văn phòng Chính phủ.

- Chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại Công văn số 2353/VPCP-NN ngày 09 tháng 4 năm 2024 và Thông báo số 168/TB-VPCP ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Văn phòng Chính phủ.

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2014. Tổ chức thi hành Luật Đất đai, các bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính và Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã tham mưu xây dựng và trình Chính phủ ban hành 25 Nghị định (trong đó có 16 nghị định ban hành mới, 07 nghị định sửa đổi, bổ sung và 02 nghị định ban hành thay thế); các Bộ, ngành đã ban hành 59 thông tư, thông tư liên tịch, trong đó Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì ban hành 46 thông tư. Việc ban hành kịp thời, đồng bộ và khá đầy đủ các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã tạo ra hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ và khả thi cho việc quản lý, khai thác nguồn lực, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả đất đai, phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị; người sử dụng đất được pháp luật bảo hộ, tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản; tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách nhà nước, đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước.

Quá trình tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật, Bộ Tài nguyên và Môi trường luôn lắng nghe ý kiến phản hồi thực tiễn từ địa phương, người dân và doanh nghiệp, trong đó có các ý kiến về đo đạc lập bản đồ địa chính; điều tra, đánh giá đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và hệ thống thông tin đất đai. Trên cơ sở đó, Bộ đã tham mưu để Chính phủ ban hành các Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020, và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai để bổ sung thể chế, chính sách, góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc tổ chức thi hành Luật Đất đai trong thời gian qua.

Quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy, mặc dù đạt được những kết quả nhất định, đất đai cùng với các nguồn lực tài nguyên khác dần được khai thác, đóng góp lớn cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, tuy nhiên, nhìn chung, đất đai vẫn chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nguồn lực quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội, vẫn còn một số hạn chế: (1)

việc tổ chức thực hiện các quy định về thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai còn hạn chế. Một số địa phương còn có tình trạng tự đặt ra các loại giấy tờ, thủ tục, thời gian giải quyết kéo dài so với quy định; (2) vẫn còn có tình trạng cán bộ những nhiều trong thực thi công vụ, gây phiền hà cho người dân, doanh nghiệp; (3) việc cấp Giấy chứng nhận còn chậm; (4) trong thực tiễn phát sinh một số vấn đề có liên quan đến quản lý và sử dụng đất cần giải quyết như: quản lý, sử dụng đất kết hợp đa mục đích; kết hợp với hoạt động thương mại, dịch vụ; đất du lịch có yếu tố tâm linh...(5) xu thế thoái hóa đất, ô nhiễm đất, xâm nhập mặn diễn ra ở nhiều nơi, diễn biến phức tạp; tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo, vi phạm pháp luật về đất đai còn nhiều nhưng việc xử lý còn hạn chế...

Nguyên nhân là do: (i) đất đai có tính lịch sử, phức tạp; việc thi hành pháp luật về đất đai ở một số nơi còn chưa nghiêm; chính sách, một số nội dung của pháp luật có liên quan chưa thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đất đai hoặc một số nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng có quy định điều chỉnh; (ii) công tác tổ chức thi hành Luật Đất đai chưa được cấp ủy, chính quyền địa phương quan tâm đúng mức, chỉ đạo cụ thể, sát sao và thường xuyên; việc tổ chức thi hành pháp luật tại một số địa phương chưa nghiêm, làm giảm hiệu lực, hiệu quả của chính sách pháp luật đã ban hành; (iii) một số chính sách đã được ban hành nhưng còn thiếu điều kiện để áp dụng và đưa các quy định vào cuộc sống; (iv) nguồn lực đầu tư cho công tác đo đạc lập, chỉnh lý biên động hồ sơ địa chính; điều tra đánh giá đất; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai chưa được quan tâm đúng mức; (v) tổ chức bộ máy chưa tương xứng với yêu cầu nhiệm vụ quản lý đất đai; cơ sở vật chất trang thiết bị còn thiếu và lạc hậu; năng lực cán bộ, công chức, viên chức còn hạn chế; (vi) việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thực hiện chưa nghiêm túc và triệt để.

3. Những điểm mới về các nội dung điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và hệ thống thông tin đất đai của Luật Đất đai năm 2024

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội khóa XV thông qua Luật Đất đai với 16 chương 260 điều (Luật Đất đai năm 2024) và bổ sung mới 78 điều. Nội dung về điều tra cơ bản về đất đai; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận; hệ thống thông tin đất đai; quản lý, sử dụng đất đai có nguồn gốc nông, lâm trường có những điểm mới nổi bật sau đây:

(1) Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai (*gồm 11 điều, từ Điều 49 đến Điều 59*): bổ sung trách nhiệm của Bộ Nội vụ và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xác định địa giới đơn vị hành chính trên thực địa, lập hồ sơ địa giới đơn vị hành chính của địa phương và việc sử dụng hồ sơ địa chính cho công tác quản lý đất đai, cũng như cung cấp cho các ngành, các cấp trong quá trình giải quyết nhiệm vụ có liên quan đến đất đai; bổ sung các quy định về giải quyết tranh chấp địa giới đơn vị hành chính, theo đó giao trách

nhiệm cho Chính phủ trong việc hướng dẫn việc giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính; tổ chức giải quyết việc chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính.

Về điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai, mục 2 của Chương này đã quy định cụ thể về nguyên tắc điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai; các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; nội dung điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ cải tạo, phục hồi đất đai; tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai; bổ sung trách nhiệm, thời hạn phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai.

(2) Chương X. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gồm 25 điều, từ Điều 128 đến Điều 152): Quy định chuẩn hóa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Quy định rõ thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận nhằm phân định rõ quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của cơ quan nhà nước thông qua việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu, tách riêng giữa vai trò quản lý nhà nước (việc công nhận quyền sử dụng đất) với việc cung cấp dịch vụ công của cơ quan đăng ký (việc cấp Giấy chứng nhận), đưa công tác cấp Giấy chứng nhận được chuyên nghiệp hóa, làm cơ sở cho việc thống nhất công tác đăng ký đất đai, quản lý hồ sơ địa chính từ trung ương tới địa phương.

Bổ sung quy định giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương. Bổ sung thời điểm áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương (được thực hiện theo quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận), trách nhiệm của Nhà nước trong việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đã đăng ký và đủ điều kiện.

Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước. Quy định hình thức đăng ký đất đai, đăng ký biến động đất đai được thực hiện đăng ký trên giấy hoặc đăng ký trên môi trường điện tử và đều có giá trị pháp lý như nhau. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất. Bổ sung quy định về đăng ký biến động đất đai đối với trường hợp có thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm.

(3) Chương XII. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai (gồm 8 điều, từ Điều 163 đến Điều 170): Ngoài các nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, căn cứ vào mục tiêu cụ thể đến năm 2025 của Nghị quyết số 18-NQ/TW, Chương này có sửa đổi, bổ sung các nội dung sau đây:

Bổ sung quy định về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước; quy định các thành phần cơ bản của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Quy định về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; các thành phần của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng đồng bộ, thống nhất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia trong phạm vi cả nước

Quy định về quản lý, vận hành, khai thác và kết nối, chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương; dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai; bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai và trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

Quy định vai trò của Hệ thống thông tin đất đai đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai, cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai; tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số; đồng thời quy định trách nhiệm cụ thể của các cấp/ngành và nguồn lực xây dựng, quản trị vận hành thường xuyên;

Từ những lý do nêu trên, việc ban hành 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 quy định chi tiết 11¹ nội dung được giao trong Luật là cần thiết, để đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, bền vững; hiện đại hóa, chuyển đổi số công tác quản lý đất đai dựa trên hệ thống thông tin, dữ liệu đất đai thống nhất, tập trung, phục vụ đa mục tiêu kết nối từ Trung ương đến địa phương, quản lý biến động đến từng thửa đất; đồng thời tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với giám sát, kiểm soát quyền lực; bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

¹ Điều 131. Nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, Điều 135. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Điều 137. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Điều 138. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền, Điều 139. Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, Điều 140. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền, Điều 170. Trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

II. QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

- Quy định chi tiết đầy đủ các điều, khoản mà Luật đã giao cho Chính phủ quy định về điều tra cơ bản về đất đai; 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 đất; hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai;

- Bảo đảm sự phù hợp, đồng bộ và thống nhất giữa pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan; bảo đảm kế thừa, ổn định, phát triển của hệ thống pháp luật đất đai; sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp với thực tiễn;

- Đơn giản hoá thủ tục hành chính; giảm các yêu cầu về biểu mẫu báo cáo, số lượng, thành phần hồ sơ rõ ràng, rút ngắn thời gian thẩm định và linh hoạt phương thức nộp hồ sơ nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp trong việc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai;

- Đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương;

- Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý đất đai. Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện các hoạt động sau đây:

- Thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập gồm đại diện của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương để xây dựng dự thảo Nghị định (Quyết định số 328/QĐ-BTNMT ngày 02 tháng 02 năm 2024). Ban soạn thảo, Tổ biên tập đã họp, cho ý kiến đối với nội dung dự thảo Nghị định.

- Đăng tải dự thảo Nghị định trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân (Công văn số 932/BTNMT-ĐĐ ngày 07 tháng 02 năm 2024). Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nghiên cứu tiếp thu, giải trình cụ thể tại Bảng tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý gửi kèm theo.

- Gửi văn bản xin ý kiến của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng dân tộc các bộ, ngành, địa phương và các tổ chức có liên quan (Công văn số 931/BTNMT-ĐĐ ngày 07 tháng 02 năm 2024 và Công văn số 1984/BTNMT-ĐĐ ngày 28 tháng 3 năm 2024), đồng thời, tổ chức lấy ý kiến Ủy ban nhân dân,

các sở, ban ngành có liên quan của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thông qua tổ chức 04 Hội nghị tại các vùng (miền Bắc, miền Trung, Nam Trung Bộ và miền Nam); phối hợp với Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam tổ chức hội thảo lấy ý kiến các doanh nghiệp, chuyên gia, nhà khoa học, nhà quản lý đối với dự thảo Nghị định nêu trên.

- Gửi văn bản xin ý kiến của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng dân tộc các bộ, ngành, địa phương và các tổ chức có liên quan (Công văn số 931/BTNMT-ĐĐ ngày 07 tháng 02 năm 2024)². Đồng thời, đã tổ chức các cuộc Hội thảo tại các vùng để lấy ý kiến các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trên cơ sở các ý kiến góp ý tại các cuộc hội thảo, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã hoàn thiện dự thảo và xin ý kiến lần 2 các bộ, ngành, địa phương và tổ chức có liên quan (Công văn số 2469/BTNMT-ĐKDLTTĐĐ ngày 17 tháng 4 năm 2024) và họp Tổ biên tập, ban soạn thảo ngày 19 tháng 4 năm 2024.

- Tổ chức rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến đất đai thuộc thẩm quyền ban hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ để hoàn thiện dự thảo Nghị định theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Gửi hồ sơ dự thảo Nghị định đề nghị Bộ Tư pháp thẩm định (Công văn số 2529/BTNMT-CĐKDLTTĐĐ ngày 19 tháng 4 năm 2024).

- Nghiên cứu, tiếp thu và hoàn chỉnh dự thảo Nghị định theo Báo cáo thẩm định số 100/BCTĐ-BTP ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tư pháp.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Bố cục của dự thảo Nghị định

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 gồm có 05 Chương, 71 Điều, cụ thể như sau:

- Chương I. Những quy định chung, gồm có 02 Điều;
- Chương II: Điều tra cơ bản về đất đai, gồm có 02 Mục và 15 Điều;
- Chương III: 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 đất, gồm có 05 Mục và 36 Điều;
- Chương IV: Xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, gồm có 14 Điều;
- Chương V: Điều khoản thi hành, gồm có 04 Điều.

²Đối với đợt lấy ý kiến lần 01, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nhận được ý kiến góp ý của 11/23 Bộ, ngành; 45/63 địa phương.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định

2.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

- *Về phạm vi điều chỉnh*: Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai về điều tra cơ bản đất đai (*khoản 4 Điều 50 và khoản 1 Điều 55*); đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (*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 2 Điều 181 và khoản 2 Điều 223*) và hệ thống thông tin đất đai (*khoản 4 Điều 170*).

- *Về đối tượng áp dụng*: Đối tượng áp dụng Nghị định này gồm 03 đối tượng:

(1) Cơ quan Nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai;

(2) Người sử dụng đất, người được giao quản lý đất;

(3) Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

2.2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định

(1) Chương I. Những quy định chung³:

Chương này quy định về điều tra cơ bản đất đai (đo đạc lập bản đồ địa chính; điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai); đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và hệ thống thông tin đất đai để quy định chi tiết 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, khoản 2 Điều 181 và khoản 2 Điều 223 của Luật Đất đai năm 2024.

(2) Chương II: Điều tra cơ bản về đất đai⁴.

Chương này quy định chi tiết về 2 nội dung: đo đạc lập bản đồ địa chính và điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất, cụ thể như sau:

Mục 1. Đo đạc lập bản đồ địa chính (từ Điều 3 đến Điều 9): quy định 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; chỉnh 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 và trách nhiệm thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính, cụ thể như sau:

³ Hướng dẫn 11 nội dung được giao quy định chi tiết: 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, khoản 2 Điều 181 và khoản 2 Điều 223 của Luật Đất đai năm 2024.

⁴ Hướng dẫn 02 nội dung được giao quy định chi tiết: khoản 4 Điều 50 và khoản 1 Điều 55 của Luật Đất đai năm 2024.

a) Quy định chi tiết về nguyên tắc, đo đạc lập bản đồ địa chính (*Điều 3*) phải thống nhất sử dụng cùng một hệ quy chiếu và hệ tọa độ quốc gia VN-2000 để đảm bảo tính đồng nhất về hệ quy chiếu của các loại bản đồ, thuận tiện cho công tác quản lý, khai thác, tích hợp giữa cơ sở dữ liệu địa lý với cơ sở dữ liệu đất đai và các cơ sở dữ liệu khác có liên quan;

Bản đồ địa chính phải phản ánh trung thực, khách quan hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng quản lý đất và ghi nhận tình trạng pháp lý của thửa đất tại thời điểm đo đạc làm cơ sở để thống kê, kiểm kê đất đai; lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thu hồi đất; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, thu hồi đất, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai và các mục đích khác có liên quan đến thửa đất.

b) Quy định chi tiết nội dung và hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính (*Điều 4*) bao gồm các yếu tố quy phạm kỹ thuật phải thể hiện trên bản đồ địa chính như tọa độ, độ cao, thửa đất, ranh giới, loại đất, diện tích, nhà ở, công trình xây dựng, mốc giới quy hoạch; chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn các công trình... Dự thảo Nghị định cũng quy định cụ thể chỉ thực hiện đo đạc lập mới bản đồ địa chính đối với khu vực chưa có bản đồ địa chính hoặc những nơi thực hiện “dồn điền, đổi thửa” mà có từ 80% thửa đất trở lên trên bản đồ địa chính bị thay đổi ranh giới hoặc khu vực có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa; đối với những nơi khác sẽ thực hiện đo đạc chỉnh lý hoặc đo đạc bổ sung hoặc số hóa, chuyển hệ tọa độ bản đồ địa chính về hệ quy chiếu VN-2000. Đồng thời, dự thảo Nghị định cũng quy định đối với từng trường hợp cụ thể có phải lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán hay không trước khi tổ chức đo đạc thực địa.

c) Quy định chi tiết việc thực hiện đo đạc lập mới bản đồ địa chính (*Điều 5*), chỉnh lý biến động bản đồ địa chính (*Điều 6*); đo đạc tách thửa đất, hợp thửa đất (*Điều 7*) về trình tự, thủ tục và các nội dung thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính; về điều kiện, yêu cầu, trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền và đơn vị tư vấn thi công, đơn vị tư vấn giám sát, kiểm tra trong quá trình đo đạc lập bản đồ địa chính; trách nhiệm của người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề, người quản lý đất, người quản lý đất liền kề, có trách nhiệm cung cấp hồ sơ về thửa đất; chỉ dẫn, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa; ký xác nhận ranh giới, mốc giới của thửa đất và chịu trách nhiệm với việc chỉ dẫn, ký xác nhận của mình.

d) Việc quản lý bản đồ địa chính (*Điều 8*) được quy định cụ thể đối với các cơ quan từ Trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường tới địa phương là cơ quan quản lý đất đai các cấp; để đảm bảo an ninh – quốc phòng việc sử dụng và khai thác bản đồ địa chính phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép; ngoài ra,

dự thảo Nghị định cũng quy định bản đồ địa chính được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải được đưa vào sử dụng cho các mục đích nhằm tránh tình trạng nhiều nơi vẫn sử dụng bản đồ đã có (được đo đạc bằng phương pháp thủ công, độ chính xác thấp) để làm căn cứ pháp lý giải quyết khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, nhất là khi giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người dân gây bức xúc cho xã hội.

đ) Để đảm bảo chính sách về đo đạc lập bản đồ địa chính khả thi, đi vào cuộc sống, Nhà nước tạo lập được hồ sơ quản lý đất đai, dự thảo Nghị định đã quy định trách nhiệm của các cấp (*Điều 9*) và việc đảm bảo kinh phí thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính do ngân sách nhà nước đảm bảo và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu trích đo (*Điều 67*).

Mục 2. Điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai (từ Điều 10 đến Điều 17): quy định chi tiết về các bước chuẩn bị và trình tự thực hiện điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; quy định hồ sơ và thẩm định, phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai; việc công bố, lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất và xây dựng cơ sở dữ liệu đánh giá đất đai; quy định về điều kiện về năng lực của tổ chức dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai, cụ thể như sau:

a) Về chuẩn bị thực hiện điều tra, đánh giá đất đai (*Điều 10 và Điều 12*) quy định chi tiết các điều kiện cần thiết để sẵn sàng cho hoạt động điều tra, đánh giá đất; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất như: thu thập và xử lý thông tin, xác định mục tiêu, nội dung và khối lượng để lập hồ sơ và trình phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất;

b) Quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất (*Điều 11 và Điều 13*) bao gồm thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ; lập kế hoạch và điều tra, lấy mẫu đất tại thực địa; tổng hợp, xử lý thông tin, tài liệu; tổng hợp bộ sản phẩm kết quả điều tra, đánh giá đất đai; quy định về thành phần hồ sơ, nội dung lấy ý kiến các đối tượng có liên quan để hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt kết quả.

Để đảm bảo chất lượng của kết quả điều tra, dự thảo Nghị định đã quy định thành lập Hội hội đồng thẩm định là đại diện các cơ quan có chức năng quản lý đất đai; nông nghiệp và phát triển nông thôn; khoa học và công nghệ; môi trường đối với nhiệm vụ điều tra, đánh giá ô nhiễm đất; các chuyên gia thuộc các lĩnh vực có liên quan;

c) Để đảm bảo tổ chức hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất chất lượng, hiệu quả và phù hợp với thực tiễn về phạm vi tính chất công việc, dự thảo Nghị định quy định cụ thể điều kiện, năng lực của tổ

chức dịch vụ tư vấn (*Điều 17*), về các tiêu chí đối với tổ chức phải có chức năng, nhiệm vụ thực hiện các hoạt động dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai và có ít nhất 11 chuyên gia tư vấn; đối cá nhân tư vấn phải phải có bằng đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành về khoa học đất, nông hóa thổ nhưỡng, môi trường, quản lý đất đai và các chuyên ngành khác có liên quan đến điều tra, đánh giá đất đai từ 9 năm trở lên, đã chủ trì hoặc đã tham gia thực hiện dự án, nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai.

(3) Chương III: Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất⁵:

Chương này gồm 05 mục với 36 Điều (*từ Điều 18 đến Điều 53*): quy định rõ ràng về thành phần hồ sơ, hình thức thực hiện, trách nhiệm của cơ quan, trình tự và thời gian giải quyết thủ tục hành chính về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp Giấy chứng nhận để tách bạch giữa đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất với cấp Giấy chứng nhận vừa phục vụ mục tiêu tạo lập hồ sơ để Nhà nước quản lý đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, đồng thời bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

(i) Đối với quy định chi tiết về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (*từ Điều 18*): quy định trình tự các bước, thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục hành chính được rõ ràng, công khai và tường minh; quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan từ khâu tiếp nhận hồ sơ, giải quyết thủ tục và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất. Đồng thời, quy định cụ thể các hình thức đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo phương thức trực tiếp hoặc trực tuyến qua cổng dịch vụ công để người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được chủ động lựa chọn phù hợp với khả năng của mình;

(ii) Dự thảo Nghị định quy định cụ thể trách nhiệm của Ủy ban nhân các cấp, cơ quan tiếp nhận và giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (*Điều 19*) như: chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thực hiện việc tuyên truyền và tổ chức thực hiện đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận và lập, cập nhật, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; bố trí kinh phí để thực hiện việc đăng ký đất đai lần đầu; không được yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản nộp thêm giấy tờ hoặc yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản phải đi xin xác nhận bổ sung khi đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận mà Nghị định này không quy định, quy định này nhằm ngăn chặn tình trạng yêu cầu, sách nhiễu của cán bộ giải quyết thủ tục, gây bức xúc cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản;

⁵ Hướng dẫn **08** nội dung được giao quy định chi tiết: 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 2 Điều 181 và khoản 2 Điều 223 của Luật Đất đai năm 2024.

(iii) Để đảm bảo việc giải quyết về nguồn gốc đất đai một cách trung thực, khách quan, hạn chế tối đa rủi ro xảy ra đối với các trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu mà không có giấy tờ hoặc có vi phạm pháp luật về đất đai hoặc được giao đất trái thẩm quyền, Dự thảo Nghị định quy định Ủy ban nhân dân cấp xã được thành lập Hội đồng đăng ký đất đai (*Điều 20*) là đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Mặt trận Tổ quốc Việt Nam ở cấp xã, công chức làm công tác địa chính ở cấp xã, công chức làm công tác tư pháp ở cấp xã, người đứng đầu thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư nơi có đất và các thành phần khác để tham mưu thực cho Ủy ban nhân dân cấp xã khi xác nhận một trong các nội dung về hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, nguồn gốc đất đai, tranh chấp đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất;

(iv) Để giải quyết những hạn chế đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản chưa thực hiện hoặc không thực hiện nghĩa vụ tài chính, dự thảo Nghị định đã tách bạch việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (tại cơ quan đăng ký đất đai) với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (tại cơ quan thuế) đối với những trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Quy định này nhằm khuyến khích người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện việc đăng ký để Nhà nước xây dựng hồ sơ quản lý đất đai; đồng thời tách bạch giữa thời gian giải quyết thủ tục đăng ký với thời gian xác định nghĩa vụ tài chính;

(v) Đối với quy định chi tiết việc cấp Giấy chứng nhận (*từ Điều 23 đến Điều 29*): quy định rõ các trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận; các trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận; xử lý việc cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận đã cấp theo hướng lấy thửa đất gốc làm căn cứ để xác định trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu hay biến động, quy định này nhằm làm rõ thẩm quyền về cấp Giấy chứng nhận; quy định rõ việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 139 của Luật Đất đai; ngoài ra, dự thảo Nghị định dành 01 Điều về cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường do đây là những trường hợp đặc thù;

(vi) Về hồ sơ đăng ký đất đai (*từ Điều 30 đến Điều 33*): quy định về thành phần hồ sơ và các loại giấy tờ đối với từng thủ tục cụ thể như: thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu và thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; thủ tục đính chính, thu hồi giấy chứng nhận nhằm đảm bảo tính thống nhất về hồ sơ, rõ ràng về từng loại giấy tờ mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản phải nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, quy định này nhằm ngăn ngừa tình trạng cơ quan tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản phải nộp thêm;

(vii) Về trình tự thủ tục của việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận (từ Điều 34 đến Điều 50): để quy định các bước công việc phải làm của cơ quan giải quyết thủ tục đảm bảo khách quan, minh bạch, rõ ràng về trách nhiệm và chính xác trong quá trình giải quyết thủ tục đối với cơ quan tiếp nhận hồ sơ và các cơ quan có liên quan trong việc giải quyết hồ sơ;

(viii) Quy định mục riêng về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (lần đầu) bằng phương tiện điện tử và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất điện tử (từ Điều 51 đến Điều 53) để từng bước hiện đại hóa hệ thống đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận bằng phương tiện điện tử đảm bảo khách quan, minh bạch, chính xác, rút ngắn thời gian trong quá trình giải quyết thủ tục.

(4) Chương IV. Xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai⁶

Chương này gồm 14 điều (từ Điều 54 đến Điều 67) quy định về xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, cụ thể như sau:

(i) 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 (Điều 54) gồm xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách về xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; đồng thời quy định việc thiết lập, duy trì vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; xây dựng, nâng cấp, duy trì phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

(iii) Quy định về xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (Điều 55); quản lý, quản trị, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; lưu trữ, bảo mật, bảo đảm an toàn thông tin, an ninh mạng cho Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

(iv) Thanh tra, kiểm tra, giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; quản lý các hoạt động dịch vụ trong việc xây dựng, cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, xây dựng cơ sở dữ liệu và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai; hướng dẫn, triển khai việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai;

(v) Quy định địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất, trong đó quy định dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất bao gồm dữ liệu vị

⁶ Hướng dẫn 01 nội dung được giao quy định chi tiết: khoản 4 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2024.

trí địa lý, dữ liệu thuộc tính được lưu trữ trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để làm cơ sở tham chiếu, kết nối, chia sẻ dữ liệu đất đai với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương; nội dung thông tin địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất và Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng, cung cấp, chia sẻ dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất cho đơn vị chủ quản về cơ sở dữ liệu địa chỉ số quốc gia để cập nhật vào cơ sở dữ liệu địa chỉ số quốc gia;

(vi) Quy định cụ thể về kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để đảm bảo 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 tình trạng pháp luật đất đai hiện hành còn chưa quy định cụ thể;

(vii) Quy định về bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai, trong đó quy định chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước. Danh mục bí mật nhà nước về đất đai được quy định tại Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về ban hành danh mục bí mật nhà nước lĩnh vực tài nguyên và môi trường;

(iix) Để đảm bảo việc xây dựng, quản trị, vận hành và duy trì Hệ thống thông tin Quốc gia về đất đai, dự thảo Nghị định (*Điều 65, 66 và 69*) quy định cụ thể về nguồn kinh xây dựng, vận hành và duy trì hệ thống được sử dụng nguồn ngân sách nhà nước và phí khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia do Bộ Tài chính ban hành.

(5) Chương X: Điều khoản thi hành

Chương này gồm 4 Điều (*từ Điều 68 đến Điều 71*) quy định về điều khoản chuyển tiếp để xử lý và giải quyết đối với các trường hợp, nhiệm vụ đang triển khai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành (*Điều 68*); việc đảm bảo kinh phí hoạt động điều tra cơ bản đất đai, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và hệ thống thông tin đất đai (*Điều 69*) từ nguồn ngân sách nhà nước và các nguồn khác phù hợp theo quy định của pháp luật; quy định về hiệu lực thi hành đảm bảo đồng thời bãi bỏ các văn bản có liên quan đã ban hành, tránh chồng chéo về nội dung chính sách; các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp trách nhiệm rà soát các quy định pháp luật để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với Luật Đất đai và Nghị định này.

V. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỚI ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN MÀ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM LÀ THÀNH VIÊN; VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VÀ LỒNG GHÉP BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Tính tương thích của dự thảo Nghị định với Điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên: Dự thảo Nghị định

không có nội dung liên quan đến các điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

2. Về thủ tục hành chính: Nội dung này được báo cáo cụ thể trong đánh giá tác động thủ tục hành chính của dự thảo Nghị định kèm theo Tờ trình này.

3. Về lồng ghép bình đẳng giới trong dự thảo Nghị định: Dự thảo Nghị định được xây dựng trên quan điểm tiếp cận bình đẳng, không có sự phân biệt về giới trong việc quản lý, sử dụng đất đai.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH SAU KHI ĐƯỢC THÔNG QUA

1. Dự kiến nguồn lực

Trong những năm qua, tổ chức bộ máy trong lĩnh vực quản lý đất đai đã khai thác hiệu quả nguồn lực đất cho phát triển kinh tế xã hội, tạo nguồn thu, đóng góp đáng kể cho ngân sách nhà nước, giảm bớt gánh nặng cho nền kinh tế, góp phần đảm bảo và nâng cao đời sống Nhà nước, doanh nghiệp và nhân dân.

Việc ban hành Nghị định không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu về bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy nhà nước, không tạo ra sự công kênh trong tổ chức, biên chế của Nhà nước và các tổ chức thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định

Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định bao gồm:

- Tuyên truyền, phổ biến: Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện xây dựng nội dung tuyên truyền liên quan đến thi hành Nghị định đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Nghị định, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách Nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Nghị định.

- Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Nghị định.

VII. VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Bộ Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo và xin ý kiến Chính phủ toàn văn dự thảo Nghị định kèm theo Tờ trình này.

Trên đây là nội dung cơ bản của 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, Bộ Tài nguyên và Môi trường kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

Hồ sơ gửi kèm theo Tờ trình bao gồm:

(1) 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;

(2) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến kiến thẩm định của Bộ Tư pháp đối với 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;

(3) 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;

(4) Báo cáo đánh giá tác động thủ tục hành chính trong 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;

(5) Báo cáo rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến việc xây dựng 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;

(6) Báo cáo về việc lồng ghép giới trong 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

(7) Tổng hợp ý kiến giải trình, tiếp thu.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Phó TTg Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Bộ trưởng Đặng Quốc Khánh (để báo cáo);
- Các Thứ trưởng;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, VP(TH), QH&PTTND, ĐD, ĐDDK&DLTT.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Lê Minh Ngân