

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SNNMT-ĐĐBĐ

Quảng Ngãi, ngày tháng 9 năm 2025

V/v trao đổi nội dung kiến nghị của
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh

Kính gửi:

- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1942/UBND-CNXD ngày 28/8/2025 và điểm 2 mục II Thông báo số 140/TB-UBND ngày 29/8/2025 về việc giải quyết đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tại Báo cáo số 482/BC-TTQĐ ngày 26/8/2025. Sau khi nghiên cứu các nội dung kiến nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến trao đổi như sau:

1. Vướng mắc liên quan các quy định chuyển tiếp tại Nghị định 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

1.1. Về cơ chế chính sách bồi thường (lựa chọn quy định về bồi thường tại khoản 4 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP).

Trên cơ sở quy định tại điểm b khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 quy định sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 54, UBND tỉnh đã chỉ đạo các địa phương tiếp tục sử dụng văn bản quy phạm pháp luật đang có hiệu lực trong phạm vi địa giới của đơn vị hành chính trước khi được thành lập, giải thể, chia, nhập đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính thì tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi địa giới đó (*Công văn số 811/UBND-CNXD ngày 29/7/2025*); Nội dung này, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hướng dẫn UBND xã Măng Đen tại Công văn số 1109/SNNMT-ĐĐBĐ ngày 29/7/2025 (*Văn bản này có gửi UBND xã, phường, đặc khu để biết thực hiện*); 1.2. Nội dung xác định tỷ lệ mất đất nông nghiệp; Về chỗ ở, đất ở khác trên địa bàn xã, phường nơi có đất thu hồi; Sự chênh lệch về giá đất tính bồi thường trong cùng một phường, về cơ chế hỗ trợ, về chính sách bố trí tái định cư, hạn mức... thực hiện theo địa giới hành chính xã, phường, thị trấn **trước** (cũ) sáp nhập hay địa giới hành chính xã, phường, đặc khu **sau** (mới) khi sáp nhập.

Nội dung này UBND tỉnh đã tổ chức cuộc họp ngày 14/8/2025, trên cơ sở ý kiến thống nhất tại cuộc họp, UBND tỉnh đã chỉ đạo tại Thông báo số 105/TB-UBND ngày 18/8/2025 là thực hiện theo phạm vi địa giới của đơn vị hành chính cũ trước khi sáp nhập. Bên cạnh đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hướng dẫn UBND xã Vệ Giang, Tư Nghĩa thực hiện tại Công văn số 1415/SNNMT-

QLĐĐ ngày 06/8/2025 (*Văn bản này có gửi UBND xã, phường, đặc khu để biết thực hiện*).

1.2. *Nội dung quy định UBND tỉnh quyết định từng trường hợp cụ thể (tại điểm d khoản 3 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP).*

- Về giá đất: Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 “2. Các trường hợp đã triển khai thực hiện xác định giá đất cụ thể trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa ban hành quyết định giá đất cụ thể thì **Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc tiếp tục thực hiện và ban hành quyết định giá đất cụ thể** theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành hoặc áp dụng quy định tại Nghị định này”; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hướng dẫn UBND xã Vạn Tường thực hiện tại Công văn số 2820/SNNMT-QLĐĐ ngày 05/9/2025 (*có đính kèm văn bản đã hướng dẫn*);

- Về tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đang thực hiện nhiệm vụ theo quy định của Luật Đất đai trước ngày 01/7/2025.

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 86 Luật Đất đai năm 2024 thì UBND cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Các đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: (1) Tổ chức phát triển quỹ đất; (2) Đơn vị, tổ chức khác có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (3) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (*do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập đối với từng dự án*). Hiện nay, các nhiệm vụ này đã được chuyển giao cho UBND cấp xã, Chủ tịch UBND cấp xã theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 14, điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ. Cụ thể:

(1) Đối với các dự án trước đây do Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng (*cấp huyện*) hoặc đơn vị, tổ chức khác có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện nhưng đến nay đã kết thúc hoạt động (*do giải thể, sáp nhập*). Căn cứ quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP thì UBND cấp xã (*nhai có dự án*) tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ bồi thường trước đây thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện. Do đó, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh làm việc với UBND cấp xã để tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ theo phân cấp, phân quyền. Trường hợp, UBND cấp xã không thực hiện thì đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, UBND cấp xã báo cáo UBND tỉnh (*thông qua Sở Nông nghiệp và Môi trường*) xem xét, quyết định theo quy định.

(2) Đối với các dự án do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện, đề nghị thực hiện theo hợp đồng đã ký hoặc theo nhiệm vụ UBND tỉnh đã giao; Trường hợp vướng mắc, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, báo cáo UBND tỉnh (*thông qua Sở Nông nghiệp và Môi trường*) xem xét, quyết định theo quy định.

Nội dung này, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hướng dẫn UBND xã Sơn Tây Thượng, Sơn Tây và Sơn Tây Hạ thực hiện tại Công văn số

1021/SNNMT-ĐĐBĐ ngày 25/7/2025; Đồng thời, tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Cơ sở hạ tầng dùng chung cho các nhà máy điện tua bin khí hỗn hợp Dung Quất I, II và III thuộc Trung tâm Khí điện Miền Trung - địa điểm Trung tâm Điện lực Dung Quất tại Công văn số 1522/SNNMT-ĐĐBĐ ngày 08/8/2025 và UBND tỉnh thống nhất chỉ đạo tại Công văn số 1539/UBND-CN XD ngày 18/8/2025 (có đính kèm văn bản đã chỉ đạo).

2. Việc xác nhận một số nội dung liên quan để phục vụ lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Nghị định 151/2025/NĐ-CP là Nghị định về phân định thẩm quyền, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai đối với chính quyền địa phương hai cấp. Theo đó, UBND cấp xã, Chủ tịch UBND cấp xã phải thực hiện tất cả các nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai mà trước đây thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện và của UBND cấp xã trước đây (*trừ nội dung tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP*).

- Trước khi thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải xây dựng kế hoạch thu hồi đất (*khoản 1 Điều 28 Nghị định 102/2024/NĐ-CP*); Đồng thời tại Điều 87 Luật Đất đai cũng quy định rõ là UBND cấp xã phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường trong suốt quá trình điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm (*điểm c, điểm d khoản 2 Điều 87*) cho đến khi hoàn thiện phương án bồi thường để niêm yết công khai lấy ý kiến người dân trong khu vực có đất thu hồi, tổ chức đối thoại đối với các trường hợp có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (*điểm a khoản 3 Điều 87*); tổ chức thẩm định (*theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định 88/2024/NĐ-CP, điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị định số 151/NĐ-CP*) trước khi trình Chủ tịch UBND cấp xã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (*điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị định số 151/NĐ-CP*).

Bên cạnh đó, tại khoản 1 Điều 91 Luật Đất đai 2024 cũng quy định rõ nguyên tắc “*Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật*”, sau khi đã thực hiện đầy đủ các nguyên tắc trên mà người dân không thống nhất thì tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 89 Luật Đất đai 2024.

Như vậy, có thể nói Luật cũng không quy định cụ thể việc xác nhận (*tỷ lệ mất đất nông nghiệp; về chỗ ở, đất ở khác trên địa bàn xã, phường nơi có đất thu hồi; nhân khẩu trực tiếp sản xuất nông nghiệp, xác nhận nguồn gốc đất.....*) trước hay sau khi thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm nhưng pháp luật quy định phải xây dựng kế hoạch thu hồi đất (*nội dung rất cụ thể tại khoản 1 Điều 28 Nghị định 102/2024/NĐ-CP*); Đồng thời niêm yết công khai lấy ý kiến người dân trong khu vực có đất thu hồi thì việc xác nhận các nội dung thuộc thẩm quyền phải được hoàn thiện trước khi niêm yết công khai phương án bồi thường để lấy ý kiến người dân.

3. Về bồi thường, hỗ trợ đối với đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về bồi thường, hỗ trợ đối với đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có ý kiến tại Công văn số 1259/SNNMT-ĐĐBĐ ngày 01/8/2025, Văn bản này đã gửi UBND xã, phường, đặc khu biết thực hiện.

- Theo báo cáo, thì vướng mắc hiện nay là **thời điểm** công nhận quyền sử dụng đất (*hoặc xem xét đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định tại khoản 5 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP*) trước hay cùng thời điểm phê duyệt phương án bồi thường.

Theo quy định hiện nay, ***công nhận quyền sử dụng đất*** là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với ***đất lần đầu...***(khoản 33 Điều 3 Luật Đất đai 2024) thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã (*điểm h khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/NĐ-CP*); Như đã nêu tại mục 2, Luật không quy định cụ thể thời điểm công nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng quy định phải xây dựng kế hoạch thu hồi đất; Đồng thời, niêm yết công khai lấy ý kiến người dân trong khu vực có đất thu hồi thì việc công nhận quyền sử dụng đất để làm cơ sở để bồi thường về đất; để tái định cư; để hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm phải được thực hiện trước khi niêm yết công khai phương án bồi thường để lấy ý kiến người dân.

4. Công tác xác định giá đất: Đã nêu rõ tại Mục 1.2 của Văn bản này.

5. Công tác chuyển tiếp thu hồi đất.

Theo báo cáo thì các đơn vị viện dẫn khoản 1 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 “1. Các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai đang thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa kết thúc nhiệm vụ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc tiếp tục thực hiện nhiệm vụ này cho phù hợp với tình trường hợp cụ thể” để không thực hiện thu hồi đất thực hiện các dự án là không đúng quy định vì các nội dung quản lý nhà nước về đất đai quy định tại Điều 20 Luật Đất đai 2024 là những nhiệm vụ chung. Riêng trong công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã có quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định 151/2025/NĐ-CP, đề nghị các địa phương triển khai thực hiện (*đã thể hiện tại Mục 1 của văn bản này*).

6. Công tác xác nhận nguồn gốc đất, pháp lý về đất và các nội dung có liên quan để lập phương án bồi thường.

Như đã nêu tại các phần trên, thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương là UBND cấp xã. Do đó, việc xác nhận nguồn gốc đất, pháp lý về đất và các nội dung có liên quan để lập phương án bồi thường là thẩm quyền của UBND xã.

7. Công tác xác nhận còn nhà ở, đất ở khác trên địa bàn; xác nhận tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng do liên quan đến phần mềm chuyên ngành phục vụ công tác quản lý đất đai.

Việc cung cấp cung cấp tài khoản sử dụng các phần mềm chuyên ngành phục vụ công tác quản lý đất đai đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp về cho UBND các xã, phường, đặc khu tại Công văn số 357/SNNMT-VPDKĐ ngày 14/7/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị UBND các xã, phường đặc khu tổ chức, triển khai thực hiện.

8. Về ban hành quy chế phối hợp trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Qua nghiên cứu **Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND** ngày 29/7/2025 của UBND thành phố Hải Phòng (*không phải là Quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 như báo cáo của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh*) là văn bản quy phạm pháp luật, về nội dung triển khai các bước theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai 2024.

Luật Đất đai, Nghị định không giao thẩm quyền cho UBND cấp tỉnh quy định thêm trình tự, thủ tục ngoài các nhiệm vụ giao UBND tỉnh hướng dẫn mà Luật Đất đai, Nghị định quy định. Ngoài ra, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 79/2017/QĐ-UBND ngày 12/12/2017 quy định trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi nhưng Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Tư pháp kết luận trái pháp luật (*tại Kết luận số 10/KL-KrVB ngày 21/01/2021*) nên Quyết định số 79/2017/QĐ-UBND phải bãi bỏ.

* Như vậy, về cơ bản hệ thống pháp luật đất đai hiện hành đã quy định đầy đủ, rõ ràng về trách nhiệm và cơ chế phối hợp của các cơ quan, đơn vị liên quan. Do đó, đề nghị các địa phương và đơn vị có liên quan cần thực hiện nghiêm túc, đầy đủ trách nhiệm theo đúng quy định pháp luật đất đai và quy định về phân cấp phân quyền tại Nghị định 151/2025/NĐ-CP. Do đó, việc đề xuất ban hành quy chế phối hợp trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là chưa đảm bảo quy định.

9. Về chỉ đạo UBND các xã, phường, đặc khu.

Hiện nay khối lượng công việc trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại UBND các xã, phường, đặc khu rất nhiều; Đối với địa phương có cán bộ công chức trước đây công tác tại phòng Tài nguyên và Môi trường (*cũ*) thì thuận lợi nhưng các địa phương không có thì công tác quản lý đất đai nói chung, công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nói riêng là nhiệm vụ mới nên các địa phương còn lúng túng trong quá trình triển khai thực hiện. **Do đó**, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất căn cứ vào kế hoạch thu hồi đất đã được lập, phối hợp chặt chẽ với UBND cấp xã và Chủ đầu tư tổ chức thực hiện, bảo đảm theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định tại Điều 87 Luật Đất đai 2024 và đúng tiến độ đề ra.

Trên đây là nội dung trao đổi về chuyên môn của Sở Nông nghiệp và Môi trường, kính gửi UBND các xã, phường, đặc khu; Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh;
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh;
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông, Dân dụng và Công nghiệp tỉnh Quảng Ngãi;
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh;
- Đ/c Giám đốc Sở (b/c);
- Các đ/c PGĐ Sở (đ/b);
- Lưu: VT, ĐĐBĐ.hdn.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Võ Minh Vương