

Số: /BC-SNNMT

Hải Phòng, ngày tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO

Đánh giá thực trạng quan hệ xã hội có liên quan đến Dự thảo Quy định việc xác định lại diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác; trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng, hoàn thiện đề cương chi tiết Dự thảo Quy định việc xác định lại diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác; trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở trên địa bàn thành phố; đồng thời tiến hành đánh giá thực trạng quan hệ xã hội liên quan đến dự thảo. Kết quả như sau:

I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN ĐÁNH GIÁ

1. Bối cảnh trong nước và quốc tế liên quan đến các quan hệ có trong Dự thảo

Yêu cầu về công tác quản lý đất đai nói chung và việc công nhận quyền sử dụng đất (quyền sở hữu) cho người sử dụng đất nói riêng hiện nay đang đối mặt với nhiều thách thức và bước ngoặt chuyển đổi.

Trong nước, một mặt hệ thống pháp luật đất đai vẫn còn bộc lộ những lỗ hổng pháp lý, chưa quy định, xử lý được hết những bất cập từ thực tiễn, làm chậm quá trình cải cách thủ tục hành chính và chuyển đổi số nhằm tiến tới phát thị trường quyền sử dụng đất ổn định, minh bạch, bền vững; mặt khác, áp lực về chuyển đổi số hiện nay kéo theo hàng loạt yêu cầu về hoàn thiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xử lý các giấy chứng nhận đã cấp chưa phù hợp quy định, đảm bảo cơ sở dữ liệu đất đai phải “đúng, đủ, sạch, sống”, tiến tới minh bạch hoá quyền sử dụng đất, thị trường bất động sản, tạo nền tảng cho công tác số hóa dữ liệu, quản lý tài nguyên, giải quyết tranh chấp và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Quốc tế tập trung vào minh bạch quyền sở hữu và sự can thiệp quy hoạch chặt chẽ.

2. Chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước liên quan đến các quan hệ có trong Dự thảo

a) Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ và là nguồn lực quan trọng góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội.

Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 Hội nghị lần thứ V 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 trong đó Ban Chấp hành Trung ương đã nhấn mạnh và yêu cầu:

- Thể chế, chính sách về đất đai phải được hoàn thiện đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Có chính sách phù hợp với từng đối tượng, loại hình sử dụng đất để khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất giá trị nguồn lực đất đai; kiên quyết khắc phục tình trạng tham nhũng, tiêu cực, khiếu kiện về đất đai, đầu cơ và sử dụng đất đai lãng phí; kịp thời có chính sách phù hợp để đất nông nghiệp được khai thác, sử dụng với hiệu quả cao nhất.

- Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Hiện đại hoá công tác quản lý, dịch vụ công về đất đai. Đất đai phải được điều tra, đánh giá, thống kê, kiểm kê, lượng hóa, hạch toán đầy đủ trong nền kinh tế. 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.

- Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa công bằng và ổn định xã hội; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. 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.

- Đẩy mạnh cải cách hành chính và chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất; bố trí nguồn lực hợp lý để xây dựng, hoàn thiện đúng tiến độ hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương. Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi 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.

b) Cụ thể hoá chủ trương của Ban Chấp hành Trung ương, Quốc hội, Chính phủ đã ban hành nhiều quy định về quản lý, sử dụng đất trong đó có công tác đăng ký đất đai, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận, công nhận lại quyền sử dụng đất, xử lý những vướng mắc, bất cập từ thực tiễn nhằm hoàn thiện thể chế, bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất cũng như góp phần vào minh bạch thị trường, xây dựng cơ sở dữ liệu để thực hiện tốt công tác chuyển đổi số quốc gia (*Lược Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của*

Quốc hội; Luật chuyển đổi số ngày 11/12/2025; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; Quyết định số 06/QĐ-TTg ngày 06/01/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực dữ liệu điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia; Nghị định số 224/2026/NĐ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Chuyển đổi số; Kế hoạch số 515/KH-BCA-BNNMT ngày 31/8/2025 của Bộ Công an- Bộ Nông nghiệp và Môi trường triển khai chiến dịch làm giàu, làm sạch cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, ...).

II. THỰC TRẠNG QUAN HỆ XÃ HỘI

1. Quan hệ xã hội chưa có pháp luật điều chỉnh liên quan đến Dự thảo

- Do nhiều nguyên nhân, xuất phát chủ yếu từ hệ thống pháp luật đất đai chưa được đồng bộ, nhận thức pháp luật về đất đai còn hạn chế dẫn đến thực tiễn khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân trước đây còn ghi chưa rõ ràng, thống nhất về loại đất, diện tích từng loại đất trong giấy chứng nhận đã cấp. Nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp chỉ ghi chung là đất thổ cư, thổ, làm nhà ở, đất ở+ kinh tế gia đình ... nhưng không ghi rõ cụ thể diện tích đất ở là bao nhiêu mét vuông.

- Thời điểm này (*thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2004*), thị trường bất động sản chưa thực sự phát triển, người sử dụng đất cũng chưa có nhiều nhu cầu thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Nay theo yêu cầu quản lý về xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai đảm bảo tiêu chí “đúng, đủ, sạch, sống” cũng như quyền lợi của người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp bất động sản thì yêu cầu đặt ra phải xác định đúng diện tích đất ở là bao nhiêu trong tổng số diện tích đất đã cấp (*thổ cư, đất ở+kinh tế gia đình, ...*).

- Tại Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ tuy đã đề cập đến nội dung này nhưng lại không quy định được hết các trường hợp chưa xác định cụ thể diện tích đất ở, chưa quy định được hạn mức xác định đất ở cũng như trình tự, thủ tục thực hiện khi người sử dụng đất đề nghị thực hiện xác định diện tích đất ở riêng mà giao UBND cấp tỉnh căn cứ quy định về quản lý đất đai qua các thời kỳ, điều kiện, tình hình thực tế tại địa phương để quy định cho phù hợp.

2. Lý do cần có quy định để điều chỉnh quan hệ xã hội

Xuất phát từ thực tiễn như đã phân tích ở mục 1 phần này, việc ban hành quy định “việc xác định lại diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác; trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở trên địa bàn thành phố” là cần thiết để giải quyết các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhưng chưa ghi cụ thể diện tích đất ở, qua đó góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất khi thực

hiện các quyền của người sử dụng đất cũng như góp phần chuẩn hoá, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai phục vụ công cuộc chuyển đổi số quốc gia.

3. Thẩm quyền ban hành các quy định của pháp luật để điều chỉnh quan hệ xã hội

a) Khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định:

“2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định:

a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên;

b) Biện pháp thi hành Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên, nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp về phát triển kinh tế - xã hội, ngân sách, quốc phòng, an ninh ở địa phương;

c) Biện pháp thực hiện chức năng quản lý nhà nước ở địa phương; phân cấp và thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp.”.

b) Tại điểm a, điểm d khoản 2 Điều 20 có quy định:

“a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ, quá trình quản lý, sử dụng đất và điều kiện thực tế ở địa phương để quy định việc xác định diện tích đất ở, quy định các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp để áp dụng quy định tại khoản này;

d) Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện riêng thủ tục xác định diện tích đất ở thì thực hiện theo trình tự, thủ tục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”.

4. Những nội dung khác (nếu có)

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Từ các nội dung đã phân tích, đánh giá nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng, hoàn thiện Dự thảo Quy định việc xác định lại diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác; trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở trên địa bàn thành phố, tiếp tục thực hiện đánh giá tác động, tính toán chi phí tuân thủ thủ tục hành chính, đề nghị các cơ quan có thẩm quyền tiếp tục góp ý hoàn thiện Dự thảo, thẩm định, ban hành theo thẩm quyền khi nhận được hồ sơ đề nghị nhằm sớm khắc phục được khoảng trống pháp luật, xử lý dứt điểm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mà chưa rõ diện tích đất ở.

Trên đây là báo cáo đánh giá thực trạng quan hệ xã hội có liên quan đến Dự thảo Quy định “việc xác định lại diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai

và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác; trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở trên địa bàn thành phố” của Sở Nông nghiệp và Môi trường. Sở Nông nghiệp và Môi trường trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố (*để b/c*);
- Sở Tư pháp;
- GD, PGD Sở D.Đ. Ôn;
- Đ/c Trung- PGD Sở- phụ trách pháp chế;
- Văn phòng Sở (*bộ phận pháp chế*);
- Lưu: VT, KTĐGD, hs XDVBQPPL.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Dương Đình Ôn