

Số: /KH-UBND

Tân An, ngày tháng 01 năm 2026

## KẾ HOẠCH

### Tăng cường công tác quản lý đất đai, xây dựng và triển khai một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Tân An năm 2026

## I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

### 1. Mục đích

Nâng cao nhận thức pháp luật: Tăng cường hiểu biết và ý thức chấp hành pháp luật của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Tân An về các quy định trong Luật Đất đai 2024, đặc biệt là quyền và nghĩa vụ trong đăng ký đất đai lần đầu, nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp, giảm thiểu tranh chấp và vi phạm đất đai.

Hoàn thiện hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai: Đẩy mạnh công tác đăng ký đất đai lần đầu, cập nhật thông tin chính xác vào hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước khi thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp.

Ngăn ngừa và xử lý vi phạm đất đai: Tăng cường kiểm tra, rà soát chặt chẽ thông qua vai trò của các thôn để phát hiện, ngăn ngừa các hành vi vi phạm như san lấp ao, xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp, hoặc sử dụng đất không đúng quy hoạch.

Đảm bảo minh bạch và thuận tiện: Hỗ trợ người dân nắm rõ các thủ tục, giấy tờ cần thiết, và các hình thức nộp hồ sơ (trực tiếp hoặc trực tuyến), đảm bảo quy trình đăng ký đất đai minh bạch, nhanh chóng, và thuận tiện, phù hợp với đặc điểm của xã Tân An.

Thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội: Đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp, tạo điều kiện cho các giao dịch dân sự về đất đai, hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn và ổn định trật tự xã hội tại địa phương.

Hỗ trợ chuyển đổi số: Ứng dụng công nghệ thông tin trong tuyên truyền và thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, đồng bộ dữ liệu với Công Dịch vụ công quốc gia và Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính thành phố Hải Phòng, đáp ứng yêu cầu cải cách hành chính và mô hình chính quyền 2 cấp.

Tăng cường vai trò cộng đồng: Đặt trọng tâm vào sự tham gia của các thôn để rà soát, xác minh hiện trạng đất đai, kiểm tra tranh chấp và vận động người dân, đảm bảo công tác đăng ký đất đai được thực hiện triệt để và hiệu quả.

### 2. Yêu cầu

- Công tác triển khai phải đồng bộ, quyết liệt, thường xuyên, có sự phối hợp chặt chẽ giữa các ban, ngành, đoàn thể xã và các thôn.

- Mọi hành vi vi phạm phải được phát hiện sớm, xử lý nghiêm minh, kịp thời, đúng quy định của pháp luật, không có vùng cấm, không có ngoại lệ.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật để người dân hiểu, đồng thuận và tự giác chấp hành.

- Phát huy vai trò giám sát của cộng đồng dân cư và Mặt trận Tổ quốc. Các thôn phải tham gia tích cực vào việc rà soát hiện trạng đất đai, xác minh tranh chấp, và giám sát vi phạm, đảm bảo công tác đăng ký đất đai được thực hiện triệt để, minh bạch, và không bỏ sót trường hợp nào.

## **II. NỘI DUNG**

### **1. Công tác tuyên truyền**

- Nội dung tuyên truyền: Các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan như Luật Đất đai năm 2024; Luật Xây dựng số 135/2025/QH15; Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xử lý vi phạm hành chính; Nghị định số 68/2025/NĐ-CP ngày 18/3/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính; Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng... Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Hình thức tuyên truyền: Trên phương tiện thông tin đại chúng, hệ thống truyền thanh xã, công thông tin điện tử, lồng ghép trong các hội nghị, sinh hoạt các hội, đoàn thể, các thôn...

- Phạm vi tuyên truyền: Tổ chức triển khai sâu rộng các nội dung cơ bản quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật về lĩnh vực đất đai, môi trường, cấp phép xây dựng; quản lý và xử lý các hành vi vi phạm xây dựng đến từng cán bộ và toàn thể Nhân dân trên địa bàn xã.

### **2. Tăng cường công tác quản lý đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường**

- Rà soát, hoàn thiện hồ sơ địa chính:

+ Thường xuyên cập nhật biến động đất đai (chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, chuyển mục đích sử dụng) để đảm bảo hồ sơ địa chính của xã luôn chính xác, đầy đủ.

+ Phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Giang để giải quyết dứt điểm các trường hợp còn tồn đọng về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu. UBND xã giao Phòng Kinh tế tham mưu xây dựng kế hoạch tập trung triển khai đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSD đất ở lần đầu cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn các thôn Tiền Liệt, Tân Hợp, Hữu Chung trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

+ Xây dựng, hoàn thiện hệ thống thông tin đất đai của xã, số hóa dữ liệu để tiện tra cứu, quản lý.

- Quản lý sử dụng đất theo quy hoạch:

+ Công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã đã được phê duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã và các nhà văn hóa thôn để người dân dễ dàng tiếp cận, giám sát.

+ Tăng cường kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của tổ chức, cá nhân đảm bảo đúng mục đích, ranh giới, diện tích theo quy hoạch, giấy tờ pháp lý đã được cấp.

+ Ngăn chặn và xử lý kịp thời các trường hợp lấn chiếm đất công, xây dựng trên đất nông nghiệp, đất hành lang bảo vệ đê điều, thủy lợi, đất quy hoạch dự án, sử dụng đất sai mục đích. Tổng hợp báo cáo xử lý các vi phạm về đất đai, xây dựng về Sở Nông nghiệp và Môi trường trước 25 hàng tháng.

- Giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai:

+ Nâng cao năng lực cán bộ tiếp công dân, cán bộ giải quyết thủ tục hành chính về đất đai để tiếp nhận, hướng dẫn và tham mưu giải quyết các tranh chấp, khiếu nại về đất đai.

+ Tổ chức hòa giải cơ sở đối với các tranh chấp nhỏ, tránh để phát sinh thành các vụ việc phức tạp.

+ Tham mưu, đề xuất cơ quan có thẩm quyền giải quyết các vụ việc vượt thẩm quyền hoặc các vụ việc phức tạp, kéo dài.

- Tăng cường công tác tuyên truyền pháp luật về bảo vệ môi trường trên địa bàn xã:

+ Tổ chức các hội nghị tuyên truyền, lồng ghép tại các buổi họp thôn, sinh hoạt chi bộ...

+ Phối hợp với Công an xã tăng cường tuần tra, phát hiện, xử lý các trường hợp đổ, đốt trộm rác thải trên địa bàn xã.

+ Kiểm tra chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường đối với các cơ sở đăng ký môi trường trên địa bàn xã.

### **3. Tăng cường công tác quản lý về xây dựng**

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng:

+ Tuyên truyền, phổ biến rộng rãi quy định về giấy phép xây dựng và các quy định về quản lý trật tự xây dựng cho người dân, đặc biệt là các quy định về chiều cao, mật độ, khoảng lùi, chỉ giới xây dựng.

+ Tăng cường kiểm tra, rà soát tất cả các công trình xây dựng (cả nhà ở riêng lẻ, công trình công cộng, dự án) trên địa bàn ngay từ khi khởi công.

+ Thực hiện việc tiếp nhận thông báo khởi công các công trình xây dựng trên địa bàn làm cơ sở để đối chiếu, kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật về trật tự xây dựng.

- Phát hiện và xử lý vi phạm trật tự xây dựng:

+ Tăng cường công tác phối hợp giữa Phòng Kinh tế, Công an xã, trường thôn để tăng cường công tác tuần tra, giám sát, kịp thời phát hiện và xử lý các trường hợp vi phạm phát sinh trên địa bàn.

+ Lập biên bản vi phạm hành chính, đình chỉ thi công ngay lập tức đối với các công trình xây dựng không phép, sai phép, sai quy hoạch, lấn chiếm hành lang an toàn giao thông, lấn chiếm không gian chung, vi phạm hành lang an toàn đường bộ, công trình thủy lợi.

+ Kiên quyết áp dụng các biện pháp cưỡng chế theo quy định của pháp luật đối với các trường hợp không tự giác khắc phục hậu quả vi phạm.

+ Công khai các trường hợp vi phạm và kết quả xử lý để răn đe và tạo sự đồng thuận trong nhân dân.

- Quản lý chất lượng công trình xây dựng:

+ Kiểm tra việc tuân thủ các quy định về hoạt động xây dựng, an toàn lao động trong quá trình thi công, đặc biệt đối với các công trình lớn, có nguy cơ cao.

+ Yêu cầu các chủ thể liên quan đảm bảo chất lượng công trình theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng

#### **4. Triển khai một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai**

##### **4.1. Một số nội dung điều chỉnh theo Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội**

##### *4.1.1. Quy định mới về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

##### a) Mở rộng trường hợp Nhà nước thu hồi đất

Khoản 1 và khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 bổ sung các trường hợp Nhà nước được thu hồi đất, đáng chú ý gồm:

- Thu hồi đất để xây dựng cơ sở cai nghiện ma túy do lực lượng vũ trang quản lý;

- Thu hồi đất để thực hiện dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế;

- Trường hợp đã thỏa thuận được trên 75% diện tích và trên 75% số người sử dụng đất nhưng không hoàn tất thỏa thuận thì HĐND cấp tỉnh xem xét thu hồi phần diện tích còn lại để giao hoặc cho thuê đất cho nhà đầu tư

##### b) Thu hồi đất trước khi hoàn tất bồi thường, tái định cư

Theo khoản 3 Điều 3, trong một số trường hợp đặc biệt như dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp, Nhà nước được phép thu hồi đất trước khi hoàn tất bố trí tái định cư, nếu đáp ứng điều kiện luật định hoặc được đa số người dân đồng thuận .

UBND cấp tỉnh có trách nhiệm quy định tạm cư, thời gian và kinh phí tạm cư đối với các trường hợp này (khoản 4 Điều 3).

c) Giá đất bồi thường được xác định theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất

Theo khoản 6 và khoản 7 Điều 3, giá đất bồi thường và giá đất tái định cư được xác định theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất, không phải chờ xác định giá đất cụ thể.

Trường hợp mức bồi thường thấp hơn mức trung bình giá đất đã thỏa thuận thì người có đất bị thu hồi được nhận phần chênh lệch, chi phí này do chủ đầu tư ứng trước và được tính vào chi phí dự án.

#### *4.1.2. Điểm mới về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*

a) Giao đất, cho thuê đất theo tiến độ

Khoản 1 Điều 4 cho phép giao đất, cho thuê đất theo tiến độ dự án hoặc tiến độ thu hồi – bồi thường, tạo điều kiện đẩy nhanh triển khai dự án.

b) Không đấu giá, không đấu thầu trong một số trường hợp

Theo khoản 4 Điều 4, một số trường hợp được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá hoặc đấu thầu, như:

- Đất thanh toán dự án BT;
- Dự án thuộc diện Nhà nước thu hồi đất nhưng không sử dụng vốn nhà nước;
- Dự án năng lượng, du lịch tại vùng kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn

#### *4.1.3. Quy định về giá đất, bảng giá đất và hệ số điều chỉnh*

a) Bảng giá đất

Theo Điều 7, bảng giá đất là căn cứ chính để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bồi thường, thuế, phí, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

HĐND cấp tỉnh quyết định bảng giá đất và áp dụng từ ngày 01/01/2026; trường hợp có dữ liệu số thì có thể xây dựng đến từng thửa đất

b) Hệ số điều chỉnh giá đất

Theo Điều 8, UBND cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm, có thể điều chỉnh trong năm nếu cần thiết để phù hợp thực tế.

#### *4.1.4. Về nghĩa vụ tài chính về đất đai*

Điều 10 Nghị quyết 254/2025/QH15 quy định rõ:

- Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải làm thủ tục xác định giá đất;

- Khi chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt với đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở, tiền sử dụng đất được tính theo 30% - 50% - 100% chênh lệch, tùy diện tích và hạn mức

#### *4.1.5. Về đăng ký đất đai, tách thửa, cấp Giấy chứng nhận*

Theo Điều 11, Nghị quyết tháo gỡ nhiều vướng mắc thực tiễn, trong đó:

- Cho phép bán tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hằng năm khi đủ điều kiện;

- Đăng ký thế chấp chỉ cần cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai, không phải ghi trên Giấy chứng nhận;

- Tách thửa, hợp thửa không bắt buộc cùng mục đích sử dụng đất, không bắt buộc chuyển mục đích đối với phân đất làm lối đi.

**4.2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với diện tích đất nông nghiệp được giao sử dụng ổn định để sản xuất nông nghiệp tại khu vực**

***đã thực hiện việc dồn điền, đổi thửa (Theo hướng dẫn tại Công văn số 10928/SNNMT-KTĐGD ngày 17/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)***

“Tùy theo từng trường hợp cụ thể việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định tại Điều 137, 138 Luật Đất đai, Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ, khoản 5 Điều 77 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (*bổ sung tại khoản 12 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025*); Điều 18 và các điểm V, VI, VII mục C phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ (*sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025*), trong đó lưu ý một số nội dung sau:

a) Đối với trường hợp thửa đất trước khi thực hiện dồn điền, đổi thửa mà người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trường hợp sau khi thực hiện dồn điền, đổi thửa mà người sử dụng đất vẫn được sử dụng nguyên thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, kể cả đối với trường hợp có sai khác về diện tích, kích thước các cạnh nhưng không thay đổi vị trí thửa đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây. Riêng đối với trường hợp có phát sinh tăng diện tích so với trước đây thì việc xử lý đối với diện tích tăng thêm được thực hiện theo quy định hiện hành.

- Trường hợp các thửa đất sau khi thực hiện dồn điền, đổi thửa mà có thay đổi về vị trí, diện tích (*tạo thành thửa lớn, ở vị trí khác- xử đồng khác so với vị trí ban đầu*) thì thực hiện thu hồi giấy chứng nhận đã cấp và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đối với cấp giấy chứng nhận lần đầu cho các cá nhân có chung quyền sử dụng. Khi cấp giấy chứng nhận cần đo đạc diện tích thực tế đang sử dụng, đối chiếu hồ sơ, phương án dồn điền, đổi thửa nếu có, xác định, cấp đúng đối tượng, đúng diện tích.

b) Trường hợp trước khi thực hiện dồn điền, đổi thửa mà người sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thực hiện việc dồn điền, đổi thửa mà người sử dụng đất đã sử dụng ổn định thì thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho các cá nhân có chung quyền sử dụng đất. Khi cấp giấy chứng nhận cần đo đạc diện tích thực tế đang sử dụng, đối chiếu hồ sơ, phương án dồn điền, đổi thửa nếu có, xác định, cấp đúng đối tượng, đúng diện tích.

c) Quá trình rà soát, cấp giấy chứng nhận cần có sự tham gia, phối hợp chặt chẽ của Trưởng thôn, khu dân cư, đội sản xuất (*nếu có*) và các thành phần khác theo quy định; xác định rõ diện tích đã hiến đất hoặc địa phương đã lấy đất làm đường giao thông, nương nội đồng, hoàn thiện hồ sơ đảm bảo chặt chẽ, tránh phát sinh các tranh chấp, kiến nghị, phản ánh.

d) Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp sau dồn điền, đổi thửa cần được quan tâm thực hiện khi người sử dụng đất đề nghị, có hồ sơ đo đạc đảm bảo tính pháp lý, không cần chờ kết quả đo đạc tổng thể diện tích đất nông nghiệp trên địa bàn.

***4.3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho cá nhân đối với trường hợp có vi phạm pháp luật đất đai.***

Thực hiện theo quy định tại Điều 139 Luật Đất đai, Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 (*một số nội dung dẫn chiếu được thay thế tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP*), Điều 18 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ (*sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025*), trong đó lưu ý một số nội dung sau:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 15/10/1993 mà đến hết ngày 31/7/2024 chưa có văn bản xử lý vi phạm hành chính của cơ quan, người có thẩm quyền thì không xem xét xử lý vi phạm theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Đối với các hành vi vi phạm pháp luật đất đai xảy ra từ ngày 15/10/1993 đến nay thì đề nghị UBND các xã, phường, đặc khu xác định rõ hành vi vi phạm, xử lý theo quy định của pháp luật trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xử lý cán bộ có liên quan nếu có theo đúng hướng dẫn của Cục Quản lý đất đai- Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 2424/CQLĐĐ-ĐĐĐKĐĐ ngày 09/10/2025 (*mục 6*).

- Đối với trường hợp xác định có hành vi lấn, chiếm đất do Nhà nước quản lý nhưng hồ sơ địa chính về sau đã ghi tên người sử dụng đất (*đã đo đạc diện tích lấn, chiếm vào chung thửa đất của hộ gia đình, cá nhân đó*) thì cần lưu ý và làm rõ một số nội dung sau:

+ Đảm bảo hồ sơ địa chính qua các thời kỳ được lập đúng quy định; điều chỉnh lại hồ sơ địa chính đảm bảo phù hợp nếu đủ căn cứ (*trả lại phần diện tích đất đã lấn, chiếm*), xử lý vi phạm theo quy định và hướng dẫn nêu trên.

+ Trường hợp không điều chỉnh lại được hồ sơ địa chính, diện tích lấn, chiếm đủ điều kiện công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cần xem xét xử lý vi phạm hành chính, xử lý cán bộ, công chức có liên quan khi đã đo đạc thửa đất do Nhà nước quản lý nhưng ghi tên người sử dụng đất khác trên hồ sơ địa chính mà không được cơ quan có thẩm quyền cho phép thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định về quản lý đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

**4.4. Cấp giấy chứng nhận lần đầu cho cá nhân đối với phần diện tích đất do các tổ chức đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức đó để làm nhà ở** quy định tại điểm d khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai được thực hiện sau khi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh đã bàn giao quỹ đất đó cho UBND cấp huyện trước đây hoặc UBND cấp xã hiện nay quản lý theo đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 16 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

**4.5. Công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp được giao đất trái thẩm quyền** được thực hiện theo quy định tại các Điều 140, 138 Luật Đất đai, điểm c khoản 1, điểm c khoản 2, khoản 3 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ; trình tự thực hiện theo quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, trong đó lưu ý một số nội dung sau:

- Đất được giao không đúng thẩm quyền nhưng người sử dụng đất đã sử dụng ổn định. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất vào một mục đích chính nhất định

kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc sử dụng đất ổn định.

- Xác định chính xác thời điểm bắt đầu sử dụng ổn định vào mục đích chính làm căn cứ xác định hạn mức đất ở (*hạn công nhận hoặc hạn mức giao đất ở*) cũng như việc thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Không gộp chung phần diện tích được giao đất trái thẩm quyền với diện tích đất khác để xử lý, công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền quy định tại khoản 5 Điều 140 Luật Đất đai.

- Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi xử lý, công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đảm bảo đúng quy định, tránh thất thoát cũng như tránh gây thiệt hại cho người sử dụng đất.

**4.6. Về hạn mức khi công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho cá nhân** thực hiện theo quy định tại Điều 137, 138, 195, 196 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ và Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND thành phố, trong đó lưu ý một số nội dung sau:

- Việc công nhận hạn mức đất ở được áp dụng đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ sinh hoạt.

- Việc xác định thời điểm sử dụng đất được xác định theo thời điểm bắt đầu sử dụng ổn định vào mục đích chính; nếu sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 thì xác định theo hạn mức công nhận; sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 thì xác định theo hạn mức giao đất ở.

**4.7. Về việc chuyển mục đích sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố** (theo Công văn số 3322/UBND-NNMT ngày 31/12/2025 của UBND thành phố)

- Bãi bỏ Văn bản số 4597/VP-DDC ngày 09/6/2025 của UBND thành phố về việc tạm dừng chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân kể từ ngày 01/6/2026.

- Đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở của hộ gia đình, cá nhân: Giao Chủ tịch UBND xã tiếp tục giải quyết các hồ sơ đã tiếp nhận và các hồ sơ tiếp nhận mới đảm bảo đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ tịch UBND thành phố về kết quả thực hiện.

- Đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư (không cùng thửa đất ở) của hộ gia đình, cá nhân.

Giao UBND xã rà soát các khu đất:

- + Trường hợp đáp ứng tiêu chí các thửa đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẽ trong khu dân cư Nhà nước được phép thu hồi theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố: Tổng hợp, đề xuất UBND thành phố thu hồi để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích phát triển đô thị, thương mại - dịch vụ.

+ Trường hợp không đáp ứng tiêu chí các thửa đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư Nhà nước được phép thu hồi theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố: Cho phép thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền, chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ tịch UBND thành phố về kết quả thực hiện; thời gian thực hiện kể từ ngày 01/6/2026.

+ Báo cáo kết quả chuyển mục đích sử dụng đất gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường định kỳ vào ngày 15/10 hàng năm để theo dõi, tổng hợp, giám sát thực hiện.

### **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **1. Thời gian thực hiện**

+ Thường xuyên tổ chức tuyên truyền vận động để Nhân dân nâng cao nhận thức, tự giác chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý đất đai, môi trường, xây dựng.

+ Giao Phòng Kinh tế phân công cán bộ công chức theo phân công và vị trí việc làm phối hợp với Công an xã và Trưởng thôn tăng cường công tác kiểm tra, kịp thời phát hiện xử lý các trường hợp vi phạm phát sinh trên địa bàn.

+ Trường hợp cần thiết có thể thành lập các tổ công tác làm việc cụ thể với các tổ chức, cá nhân về công tác quản lý đất đai, môi trường, xây dựng.

#### **2. Chế độ báo cáo**

- Các đồng chí được giao quản lý đất đai, xây dựng có trách nhiệm báo cáo kịp thời các trường hợp vi phạm phát sinh, báo cáo kết quả hằng tuần về Phòng Kinh tế để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân xã.

- Phòng Kinh tế chủ trì thực hiện việc tiếp nhận thông báo khởi công các công trình, lập hồ sơ trích ngang của công trình làm cơ sở đề xuất Ủy ban nhân dân xã xử lý nghiêm đối với các trường hợp xây dựng không có giấy phép xây dựng, xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng, xây dựng sai quy hoạch...

- Lãnh đạo UBND xã họp giao ban định kỳ với các phòng ban, đơn vị có liên quan, các thôn để tổng hợp, đánh giá kết quả thực hiện theo tháng, quý, năm và đề ra phương hướng thời gian tiếp theo.

- Phòng Kinh tế tham mưu Ủy ban nhân dân xã báo cáo hằng tháng, hàng quý, sơ kết 6 tháng và báo cáo năm về tình hình quản lý đất đai, môi trường, xây dựng gửi Ủy ban nhân dân thành phố, các Sở, ngành đảm bảo tiến độ, chất lượng.

### **IV. PHÂN CÔNG NHIỆM VỤ**

#### **1. Phòng Kinh tế**

- Chịu trách nhiệm tham mưu cho Ủy ban nhân dân xã tổ chức triển khai kế hoạch này.

- Phân công nhiệm vụ cho cán bộ, công chức được giao nhiệm vụ quản lý đất đai, môi trường, xây dựng phối hợp chặt chẽ cùng với lực lượng Công an xã, an ninh cơ sở, trưởng các thôn thực hiện việc kiểm tra, rà soát kịp thời phát hiện và xử lý các trường hợp vi phạm về lĩnh vực đất đai, môi trường, trật tự xây dựng trên địa bàn.

- Tham mưu hồ sơ, thủ tục xử phạt hành chính theo quy định của pháp luật; phối hợp cùng Công an xã, các thôn và các đơn vị có liên quan tổ chức ngăn chặn kịp thời các trường hợp vi phạm.

- Tổng hợp kết quả thực hiện của các phòng ban, đơn vị liên quan làm cơ sở đề xuất khen thưởng kịp thời; đề xuất kiểm điểm trách nhiệm các tập thể, cá nhân buông lỏng quản lý, chưa làm hết trách nhiệm, xử lý không kịp thời các hành vi vi phạm trong công tác quản lý đất đai, môi trường, xây dựng.

## **2. Trưởng các thôn**

- Chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật và các văn bản chỉ đạo, và hướng dẫn của cấp trên về lĩnh vực quản lý đất đai, xây dựng, môi trường, giao thông, thủy lợi trên địa bàn.

- Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chuyên môn và các tổ chức đoàn thể của xã trong công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về lĩnh vực quản lý đất đai, xây dựng, giao thông, thủy lợi, bảo vệ môi trường đến từng hộ gia đình, cá nhân trong thôn nhằm nâng cao nhận thức, ý thức chấp hành pháp luật của Nhân dân.

- Không xác nhận hồ sơ, giấy tờ liên quan đến đất đai, xây dựng khi chưa được kiểm tra, xác minh đầy đủ hoặc trái với quy định của pháp luật. Không bao che, tiếp tay hoặc can thiệp trái quy định đối với các hành vi vi phạm pháp luật về quản lý đất đai, môi trường, xây dựng.

- Chủ động nắm bắt, phát hiện, kịp thời báo cáo UBND xã các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, xây dựng, như: Lấn chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, tự ý san lấp, xây dựng trên đất nông nghiệp, đất công, xây dựng không phép, sai phép, sai quy hoạch, vi phạm hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, hành lang an toàn giao đường bộ, đường thủy gây mất an toàn giao thông và mỹ quan... để xử lý kịp thời.

- Thường xuyên báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất đai, xây dựng, môi trường, đảm bảo hành lang an toàn giao thông, công trình thủy lợi tại địa phương, đề xuất các biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý đất đai trên địa bàn các thôn.

## **3. Công an xã**

- Công an xã có trách nhiệm phối hợp trong việc kiểm tra, rà soát, phát hiện, ngăn chặn và xử lý các trường hợp vi phạm về lĩnh vực đất đai, môi trường, trật tự xây dựng, giao thông, thủy lợi.

- Bảo đảm an ninh trật tự khi xử lý vi phạm:

+ Đảm bảo lực lượng, giữ gìn an ninh trật tự trong quá trình cưỡng chế, tháo dỡ công trình vi phạm.

+ Ngăn chặn các hành vi chống đối, kích động, tụ tập đông người gây rối.

- Thu thập thông tin, nắm địa bàn:

+ Theo dõi, nắm bắt các đối tượng, khu vực có nguy cơ vi phạm trật tự xây dựng, lấn chiếm đất đai.

+ Phối hợp tổ dân phố, cảnh sát khu vực để phản ánh sớm những dấu hiệu vi phạm từ cơ sở.

- Tham mưu cho chính quyền địa phương các biện pháp đảm bảo trật tự trong quản lý đất đai, xây dựng; Cung cấp thông tin phục vụ cho việc xử lý, ra quyết định xử phạt hoặc cưỡng chế hành chính.

- Tham gia tuyên truyền pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng cho người dân, vận động các hộ tự giác tháo dỡ công trình vi phạm, không tái phạm.

## **4. Phòng Văn hoá - Xã hội**

- Chủ trì phối hợp cùng các phòng ban, tổ dân phố và các đơn vị có liên quan xây dựng nội dung tuyên truyền các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng nông thôn mới đến Nhân dân bằng các hình thức: Băng rôn, khẩu hiệu, pano, áp phích; Trên hệ thống truyền thanh, mạng xã hội; Tổ chức hội nghị, hội thảo phổ biến pháp luật

- Tham mưu cho UBND xã biểu dương, khen thưởng kịp thời đối với các tổ chức, cá nhân thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước trên các lĩnh vực; đồng thời tham mưu kiểm điểm, xem xét trách nhiệm đối với các tập thể, cá nhân buông lỏng quản lý, để xảy ra vi phạm mà không kịp thời xử lý hoặc báo cáo, tổng hợp số liệu không trung thực đối với các vi phạm về UBND xã.

### **5. Trung tâm Dịch vụ Sự nghiệp công xã**

- Phối hợp với Phòng Kinh tế, Công an xã xây dựng nội dung tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng.

- Tăng cường thời lượng tuyên truyền trên hệ thống truyền thanh xã về công tác đảm bảo trật tự an toàn giao thông đường bộ, các biện pháp phòng tránh tai nạn giao thông, trọng tâm là Luật Đất đai năm 2024; Luật Xây dựng số 135/2025/QH15; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2014; Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng...

### **6. Đề nghị UBNDTTQ Việt Nam xã**

- Phối hợp tuyên truyền, vận động đoàn viên, hội viên và toàn thể Nhân dân trong việc nghiêm chỉnh chấp hành các quy định về xây dựng.

- Tổ chức hội nghị đối thoại giữa chính quyền và nhân dân, làm cầu nối để người dân kiến nghị các vấn đề liên quan đất đai, môi trường, trật tự xây dựng.

- Vận động các hộ dân tự giác tháo dỡ công trình vi phạm, không chống đối hoặc tụ tập gây mất an ninh trật tự; Tham gia tổ công tác (nếu được phân công) để giải thích, thuyết phục người dân chấp hành các quy định của pháp luật.

Trên đây là Kế hoạch của Ủy ban nhân dân xã về việc tăng cường công tác quản lý đất đai, môi trường, xây dựng và triển khai một số nội dung về quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã năm 2026. Yêu cầu các phòng chuyên môn, các cơ quan, đơn vị có liên quan và các thôn trên địa bàn xã nghiêm túc triển khai thực hiện./.

#### **Nơi Nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Hà Trọng Nguyễn**