

Bắc Giang, ngày 28 tháng 4 năm 2026

**BẢN TỔNG HỢP**

**Giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân về Quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh**

NHÓM VẤN ĐỀ HOẶC ĐIỀU, KHOẢN THAM GIA	ĐƠN VỊ THAM GIA	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
- Về hình thức, nội dung, trình tự:	Sở Tư pháp (Công văn số 981/STP-CTVB ngày 24/4/2026)	<p>Dự thảo Quyết định thể hiện ban hành dưới hình thức văn bản hành chính, tuy nhiên nội dung dự thảo văn bản quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên toàn địa bàn tỉnh – được hiểu là các quy định chung, quy tắc xử sự chung, có hiệu lực bắt buộc chung đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong phạm vi toàn tỉnh. Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (VBQPPL): “Quy phạm pháp luật là quy tắc xử sự chung, có hiệu lực bắt buộc chung, được áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân, trong phạm vi cả nước hoặc trong đơn vị hành chính nhất định, do cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền quy định tại Luật này ban hành và được Nhà nước bảo đảm thực hiện”. Do đó, Sở Tư pháp nhận thấy dự thảo Quyết định này cần được ban hành dưới hình thức VBQPPL</p> <p>- Về nội dung: Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, phối hợp với các cơ quan, tổ chức, địa phương có liên quan tham mưu xây</p>	Đã tiếp thu

		<p>dụng trình tự, thủ tục đảm bảo đúng quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. - Về trình tự, thủ tục: Với ý kiến về hình thức văn bản như nêu trên, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu tham mưu xây dựng, ban hành dự thảo Quyết định đảm bảo phù hợp với quy định tại Chương IV Nghị định số 78/2025/NĐ-CP1 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP2, Thông tư số 26/2025/TT-BTP3.</p>	
<p>Tại mục 6 Phụ lục II “6. 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 đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so với Giấy chứng nhận đã cấp”</p>	Xã Hợp Thịnh	<p>- Đề nghị cụ thể hóa nội dung này, do trường hợp cấp GCNQSD đất những năm 1999- 2000 đa số đo đạc thủ công nay theo kết quả đo đạc chính quy kích thước, cạnh thửa, diện tích có sự thay đổi biến động nhưng ranh giới sử dụng ổn định từ trước đến nay, việc hiệu của cơ quan cấp xã, Chi nhánh VPĐK không có sự đồng nhất dễ gây đùn đẩy né tránh.</p> <p>- Đề nghị bổ sung thêm mục 3.1 đối với trường hợp thửa đất thực tế hiện nay giao cho thành viên cụ thể trong gia đình, nay các thành viên hộ có chung quyền đồng ý có văn bản được chứng thực cấp cho thành viên đó thì cấp luôn cho thành viên đang sử dụng giảm tải quá trình thực hiện thủ tục hành chính, tăng ch</p>	<p>Không tiếp thu do đã được quy định cụ thể về thẩm quyền và theo quy định không được thêm thủ tục hành chính.</p>
<p>Tại mục 9 Phụ lục II “9. Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu có sai sót”          Bước 2 “Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận nội dung đính chính trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng</p>		<p>Nội dung này đề nghị nêu có nhu cầu cấp mới thì bổ sung thêm tờ trình, quyết định thu hồi để đảm bảo giấy chứng nhận trước đính chính thất lạc hoặc lỗi hệ thống phần mềm có căn cứ đã thu hồi; đồng thời hiện nay cơ quan</p>	<p>Không tiếp thu:          - Do thành phần hồ sơ đã quy định là GCN (việc ban hành quyết định thu hồi chỉ áp dụng khi GCN bị mất</p>

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.”		chuyên môn vướng mắc đối với trường hợp đính chính giấy chứng nhận những năm 2000, số liệu đo đạc chưa chính quy nay diện tích thay đổi, số tờ thay đổi khi đính chính cấp giấy mới có đảm bảo quy trình? Thời gian thực hiện? có thời gian thực hiện niêm yết diện tích tăng nếu có không	hoặc người sử dụng đất không giao nộp GCN) - Theo quy định, việc đính chính GCN khi GCN đã cấp không phù hợp với hồ sơ đăng ký. Trường hợp thay đổi số tờ bản đồ, số thửa đo đạc thì thực hiện đồng thời việc cấp đổi GCN.
Tại mục 10 “10. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện và cấp lại Giấy chứng nhận sau khi thu hồi”	Xã Hợp Thịnh	Bước 2, Đề nghị bổ sung thêm biên bản kết luận của cán bộ chuyên môn, ký xác nhận trình lãnh đạo cơ quan chuyên môn, Chủ tịch UBND xã vào trong, sau cụm từ “- Kiểm tra hồ sơ, .....”.	Không tiếp thu do khi cơ quan tham mưu trình hồ sơ cho người có thẩm quyền phải chịu trách nhiệm về nội dung trình (việc quy định trách nhiệm của cơ quan chuyên môn trước khi trình hồ sơ do người có thẩm quyền quyết định)
Tại mục 12 Phụ lục II “12. Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông đối với trường hợp thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận”		+ Bước 1 bổ sung thêm “.....Trường hợp có biên bản họp giữa Ủy ban nhân dân cấp xã với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất không phải nộp hồ sơ.” Cần bổ sung thêm kết quả đo đạc để làm căn cứ lập biên bản xác định phần diện tích tặng cho đất. Bước 2 “Bước 2: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị tổ chức thực hiện: - Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất.” Đề nghị sửa đổi, bổ sung mời đơn vị có chức năng về đo đạc (đối với trường hợp chưa có kết quả đo đạc; tổ chức, cá nhân đề nghị đăng ký đất đai phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định); hiện nay Phòng Kinh tế - UBND xã không có chức năng về đo đạc.	Không tiếp thu, do người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho nhà nước do vậy trách nhiệm đo đạc thuộc cơ quan có thẩm quyền giải quyết TTHC theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.
Tại mục 17 “17. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản		đề nghị Sở NN&MT, UBND tỉnh xem xét lại vì cơ bản trước đây đều do Chi nhánh VPĐK đất đai tham mưu xác nhận đơn (đủ	Không tiếp thu do trường hợp này áp dụng cho trường hợp GCN cấp lần đầu có sai sót nhưng đã đăng ký

gắn liền với đất phát hiện và cấp lại Giấy chứng nhận sau khi thu hồi”

điều kiện cấp giấy chứng nhận), đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện xem xét cấp GCNQSD đất. Nay, đề nghị chính quyền mới xin ý kiến về việc cấp GCNQSD đất có đảm bảo không? Mặt khác, nội dung này đang mâu thuẫn với quy định tại khoản 5, Điều 224 Luật Đất đai. Đề xuất UBND xã phối hợp với Chi nhánh VPĐK đất đai xác minh, tránh trường hợp khi khiếu kiện, khiếu nại người dân chỉ căn cứ vào văn bản của xã đề nghị thu hồi, trong khi lỗi trước đây một phần do Chi nhánh VPĐK đất đai tham mưu, đề xuất.

biến động do vậy cần sự phối hợp của UBND cấp xã (thực hiện nhiệm vụ của UBND cấp huyện khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp)

*Tại mục 26 “26. Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa; chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm; mua bán nhà ở có thời hạn”*

Xã Hợp Thịnh

Quy định đối với trường hợp chuyển nhượng, chuyển đổi đất nông nghiệp không theo phương án? Và theo phương án thì cơ quan nào thực hiện?

Không tiếp thu do tại khoản 12 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 77 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã quy định cụ thể về thẩm quyền:

“4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan, người có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở phương án sử dụng đất; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; chuyển 01 bộ hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp trước đó (nếu có), 01 bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

5. Đối với trường hợp địa phương đã thực hiện dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng

			không có phương án dồn điền, đổi thửa hoặc phương án dồn điền, đổi thửa chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và trên thực tế người dân đã sử dụng đất ổn định sau dồn điền, đổi thửa thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định về cấp Giấy chứng nhận lần đầu.”.
<p>Tại Phụ lục II “1. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất.”</p>	Xã Phạt Tích	<p>Tại mục (1) trình tự thực hiện không đề cập việc cơ quan nào thực hiện trích lục bản đồ địa chính nhưng tại mục (3) thành phần, số lượng hồ sơ lại yêu cầu có bản trích lục bản đồ địa chính. Vậy trước khi nộp hồ sơ người dân sẽ phải xin bản trích lục bản đồ địa chính sau đó mới nộp hồ sơ vào Trung tâm Phục vụ hành chính công. Để giảm tải thủ tục và tránh người sử dụng đất phải đi lại nhiều lần, đề nghị bổ sung bước trích lục bản đồ địa chính vào mục (1) trình tự thực hiện.</p>	Đã tiếp thu
		<p>Tại mục (1) trình tự thực hiện đang có sự trùng lặp việc “chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính” tại bước 4 và bước 6. Đề xuất điều chỉnh lại việc “chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính” sẽ được thực hiện tại bước 6.</p>	Không tiếp thu: Do chuyển hồ sơ tại bước 4 để cập nhật dữ liệu không gian làm cơ sở để cấp xã in GCN. Tại Bước 6 là cập nhật dữ liệu thuộc tính.
	Xã Phạt Tích	<p>Tại mục (1) trình tự thực hiện đối với hồ sơ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đề cập đến nội dung gửi Chi nhánh Văn</p>	Không tiếp thu mà người có thẩm quyền có trách nhiệm phải xác minh

		phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai. Do đó, đối với các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, việc thiếu thông tin từ cơ sở dữ liệu đất đai dẫn đến khó khăn cho UBND cấp xã trong việc xác định nguồn gốc thửa đất và xem xét điều kiện được miễn, giảm theo quy định. Đề xuất bổ sung thêm nội dung gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai tại mục (1) trình tự thực hiện đối với thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.	(không tính thời gian giải quyết TTHC)
2. Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bản giao đất trên thực địa.		(1) trình tự thực hiện không đề cập đến việc xử lý Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho tổ chức. Đề xuất hướng dẫn cụ thể việc xử lý Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho tổ chức đối với trình tự, thủ tục đề nghị điều chỉnh Quyết định giao đất, cho thuê đất.	Không tiếp thu do trong TTHC đã quy định “ký cấp GCNQSDĐ” tức là cấp mới GCN, việc xử lý GCN cấp sai thực hiện theo quy định “bầm lỗ”
4. 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 đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so với Giấy chứng nhận đã cấp.	Xã Phạt Tích	Như vậy nếu để người sử dụng đất tự kê khai về số thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để nộp hồ sơ tại Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thì sẽ xảy ra trường hợp số thành viên có chung quyền sử dụng đất do hộ gia đình, cá nhân tự kê khai không khớp số cá nhân theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 4 Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Ninh; như vậy trường hợp nêu trên sẽ được xử lý như thế nào. Đề xuất bổ sung bước xác định số cá nhân để xem xét công nhận hạn	Không tiếp thu do đã quy định cụ thể tại thành phần hồ sơ và theo quy định tại Điều 135 Luật Đất đai Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

		mức đất ở quy định tại điểm e khoản 2 Điều 4 Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Ninh vào mục (1) trình tự thực hiện.	
1. Hồ sơ lấy ý kiến	Trung tâm phục vụ hành chính công	Cơ quan soạn thảo chưa thực hiện đúng việc đánh giá tác động thủ tục hành chính theo quy định tại Điều 10 Nghị định 63/2010/NĐ-CP ngày 08 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính (TTHC) đã được sửa đổi bổ sung (Nghị định 63/2010/NĐ-CP) và Thông tư số 26/2025/TT-BTP ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về đánh giá tác động của TTHC trong soạn thảo văn bản có quy định về TTHC (Thông tư số 26/2025/TT-BTP). Đề nghị cơ quan soạn thảo thực hiện đúng quy định về đánh giá tác động TTHC được quy định tại Chương IV Thông tư số 26/2025/TT-BTP để có căn cứ thực hiện cho ý kiến về TTHC trong dự thảo đảm bảo đúng quy định; các biểu mẫu đánh giá tác động TTHC thực hiện theo khoản 6 Điều 18 Thông tư số 26/2025/TT-BTP.	Đã tiếp thu
2. Về thể thức văn bản		Căn cứ Khoản 1 Điều 8 Nghị định 63/2020/NĐ-CP thì TTHC phải được quy định trong văn bản quy phạm pháp luật theo đúng thẩm quyền. Đề nghị cơ quan soạn thảo thực hiện đúng quy định về thể thức ban hành văn bản có quy định về TTHC, trên cơ sở đó bổ sung các căn cứ pháp lý, trình tự thực hiện theo quy định có liên quan về việc ban hành	Đã tiếp thu

		văn bản quy phạm pháp luật tại phân căn cứ ban hành Quyết định.	
Trình tự, thời gian thực hiện TTHC -	Trung tâm phục vụ hành chính công	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiện nay 100% TTHC trên địa bàn tỉnh theo quy định đã triển khai thực hiện không phụ thuộc vào địa giới hành chính, do đó đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, sửa đổi nơi tiếp nhận hồ sơ đảm bảo phù hợp với việc thực hiện tiếp nhận hồ sơ không phụ thuộc vào địa giới hành chính</li> <li>- Tại một số TTHC, cơ quan soạn thảo yêu cầu tổ chức, cá nhân phải cung cấp thành phần hồ sơ mà tại quy định hiện hành do cơ quan nhà nước phải cung cấp</li> </ul>	<p>Đã tiếp thu một phần, cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đối với nơi có tài liệu BDDC thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện trích lục bản đồ (Thành phần hồ sơ quy định “nếu có”).</li> <li>- Đối với nơi chưa có BDDC, hoặc bản đồ đã biến động thì hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện.</li> </ul>
		- Trên cơ sở các quy định tại Điều 17 đến Điều 22 Nghị định 118/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về thực hiện TTHC theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia và điểm d, điểm g khoản 3 Điều 18 Thông tư số 26/2025/TT BTP, đề nghị cơ quan soạn thảo xây dựng trình tự các bước, thời hạn giải quyết đảm bảo đúng quy định	Không tiếp thu, việc quy định thời gian của các bước, người thực hiện sẽ được quy định cụ thể tại Quy trình nội bộ
Một số nội dung khác		- Đối với TTHC có số thứ tự từ 1 đến 4 thực hiện tại cấp tỉnh, cấp xã có tên TTHC giống nhau, khác nhau về đối tượng thực hiện, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, xây dựng TTHC thực hiện tại 2 cấp và quy định nội dung khác nhau tương ứng theo từng đối tượng, đảm bảo khoa học, tránh phát sinh thêm TTHC không cần thiết.	Không tiếp thu do Thủ tục hành chính quy định cụ thể theo thẩm quyền.



