

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: **6676**/UBND-KTN

Đồng Nai, ngày **03** tháng **10** năm 2025

V/v tăng cường công tác quản lý đất
đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Chủ tịch UBND các phường, xã.

Sau khi xem xét Công văn số 3827/SoNNMT-QH ngày 08/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc thực hiện tăng cường công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*Văn bản kèm theo*). Để công tác quản lý đất đai trên địa bàn đạt hiệu quả cao, đúng quy định pháp luật, không phát sinh các trường hợp tiêu cực gây ảnh hưởng đến việc quản lý đất đai của địa phương, trong thời gian chưa hoàn thiện quy hoạch các cấp theo đơn vị hành chính mới, Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu UBND các phường, xã thực hiện nghiêm các nội dung sau:

1. Thực hiện đúng quy định theo hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 5786/BNMT-QLDD ngày 20/8/2025 về việc hướng dẫn về căn cứ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Luật Đất đai và chỉ tiêu sử dụng đất đã được UBND tỉnh phân bổ tại Công văn số 3629/UBND-KTN ngày 21/8/2025 để thực hiện công tác quản lý đất đai trên địa bàn đảm bảo đúng quy định pháp luật.

2. Không được lợi dụng việc quản lý quy hoạch sử dụng đất theo chỉ tiêu sử dụng đất đã được UBND tỉnh phân bổ tại Công văn số 3629/UBND-KTN ngày 21/8/2025, trong đó có chỉ tiêu sử dụng đất ở để chuyển mục đích, phân lô, tách thửa, xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn để thực hiện các dự án phải đảm bảo đúng quy định pháp luật, không hợp thức hóa các sai phạm. Thường xuyên kiểm tra, xử lý nghiêm và kịp thời các hành vi vi phạm về quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính;
- Lưu VT, KTNS, KTN p.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Hoàng

Số: 3827 /SoNNMT-QH
V/v thực hiện tăng cường công
tác quản lý đất đai trên địa bàn
tỉnh Đồng Nai.

Đồng Nai, ngày 08 tháng 09 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 22 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.

- Ngày 21/8/2025, UBND tỉnh có Văn bản số 3629/UBND-KTN về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã. Theo đó, tại điểm 2 của văn bản, Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo như sau: “*Giao UBND các phường, xã căn cứ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 được UBND tỉnh phân bổ cho 95 phường, xã để thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới. Đề nghị UBND các phường, xã ưu tiên bố trí chỉ tiêu sử dụng đất để thực hiện các dự án theo thứ tự ưu tiên gồm: Công trình trọng điểm cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp xã; tính cấp bách; Danh mục dự án ưu tiên trong Quy hoạch tỉnh (các Khu Công nghiệp, Khu công nghệ thông tin tập trung,...); Dự án đầu tư công mà địa phương đang triển khai thực hiện; Các dự án có nhà đầu tư quan tâm mà mang lại tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội cao.*”

Yêu cầu UBND các phường, xã xử lý việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền phải đảm bảo tuân thủ theo đúng chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 được phân bổ. Trường hợp vượt so với chỉ tiêu sử dụng đất đã được UBND tỉnh phân bổ, đề nghị UBND các phường, xã xác định rõ nguyên nhân, đề xuất giải pháp xử lý báo cáo UBND tỉnh trước khi quyết định việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, đề nghị UBND các phường, xã căn cứ các quy định hiện hành để thực hiện theo thẩm quyền, không hợp thức hóa các trường hợp sai phạm, kiểm soát chặt chẽ, không để các cá nhân, tổ chức thực hiện “phân lô, bán nền” trái quy định. Chủ tịch UBND các phường, xã chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh nếu để xảy ra vi phạm về công tác quản lý đất đai thuộc thẩm quyền.”.

- Ngày 20/8/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 5786/BNMT-QLĐĐ về việc hướng dẫn về căn cứ thu hồi đất, giao, cho thuê đất theo Luật Đất đai. Theo đó, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến hướng dẫn các địa phương thực hiện như sau:

“1. Về căn cứ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

*Khoản 2 Điều 22 Nghị định 151/2025/NĐ-CP quy định: “Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp được tiếp tục sử dụng **quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn** đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới”. Như vậy, trường hợp có một trong các căn cứ nêu trên thì sử dụng để thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn.*

- Đối với việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số 1749/SoNNMT-QH ngày 31/7/2025 và Văn bản số 3543/SoNNMT-QH ngày 30/8/2025 tham mưu UBND tỉnh báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường rà soát, đề xuất bổ sung nhu cầu sử dụng đất phục vụ lập điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất quốc gia. Đồng thời, hiện nay điều chỉnh quy hoạch tỉnh đang được UBND tỉnh giao Sở Tài chính triển khai thực hiện. Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 19, khoản 1 Điều 20 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, hiện nay chưa đủ cơ sở để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Do đó, sau khi điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất quốc gia được phê duyệt và Bộ Nông nghiệp và Môi trường phân bổ chỉ tiêu cho tỉnh Đồng Nai, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ tham mưu UBND tỉnh phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến 95 phường, xã làm cơ sở lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương theo quy định.

Trong giai đoạn hiện nay, thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21/8/2025 và hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 5786/BNMT-QLĐĐ ngày 20/8/2025 các địa phương đang

căn cứ vào chỉ tiêu sử dụng đất đã được UBND tỉnh phân bổ đối với đất ở để giải quyết thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn theo thẩm quyền. Do đó, để công tác quản lý đất đai trên địa bàn đạt hiệu quả cao, trong thời gian chưa hoàn thiện quy hoạch các cấp theo đơn vị hành chính mới, kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo UBND các phường, xã thực hiện nghiêm theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại điểm 2 của Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21/8/2025; đồng thời, không để xảy ra tình trạng lợi dụng quản lý quy hoạch sử dụng đất theo chỉ tiêu đất ở để chuyển mục đích, phân lô, tách thửa, xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp.

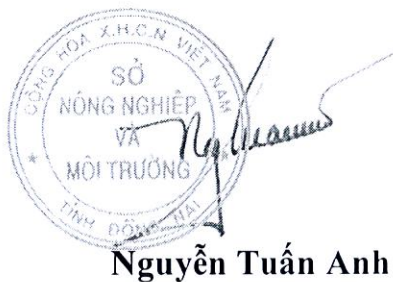
(Gửi kèm: dự thảo văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh)

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QH (L03b).

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tuấn Anh

BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 5786 /BNNMT-QLĐĐ
V/v hướng dẫn về căn cứ thu hồi đất,
giao, cho thuê đất theo Luật Đất đai

Hà Nội, ngày 20 tháng 8 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Để triển khai vận hành thông suốt mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã ban hành Thông tư số 23/TT-BNNMT ngày 30/6/2025 quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, công bố thủ tục hành chính, ban hành sổ tay hướng dẫn, tổ chức các lớp tập huấn, cử các đoàn công tác, cử cán bộ trực tiếp về công tác tại địa phương, đồng thời ban hành nhiều văn bản hướng dẫn các địa phương khi tổ chức thực hiện.

Thực hiện chỉ đạo của Đồng chí Tổng Bí thư tại Công văn số 16530-CV/VPTW ngày 08/8/2025 của Văn phòng Trung ương Đảng và của Phó Bí thư Thường trực Đảng ủy Chính phủ, Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình tại Công văn số 7658/VPCP-QHĐP ngày 16/8/2025 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn và trân trọng đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tiếp tục chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nội dung sau:

1. Về căn cứ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

Khoản 2 Điều 22 Nghị định 151/2025/NĐ-CP quy định: “*Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới*”. Như vậy, trường hợp có một trong các căn cứ nêu trên thì sử dụng để thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn.

Trường hợp chưa có các căn cứ nêu trên, đề nghị thực hiện điều chỉnh quy hoạch tỉnh theo trình tự, thủ tục rút gọn quy định tại Điều 54a Luật Quy hoạch (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024) hoặc thực

hiện theo Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp để bổ sung căn cứ thực hiện.

2. Về hướng dẫn việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã theo quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP:

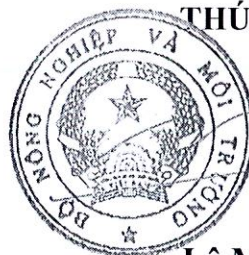
Qua theo dõi, trước khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, các địa phương đều đã có quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ 2021-2030, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện và một số địa phương có quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. Như vậy, căn cứ khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP thì các địa phương đủ chỉ tiêu sử dụng đất để thực hiện trong năm 2025 và đầu năm 2026. Hiện nay, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đang khẩn trương tham mưu cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, trong đó có nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đồng thời lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030 để cân đối và đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho các địa phương đến năm 2030 phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh trong tình hình mới. Đề nghị các địa phương trước mắt sử dụng chỉ tiêu trong quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn như đã nêu trên, khẩn trương đăng ký nhu cầu sử dụng đất gửi về Bộ Nông nghiệp và Môi trường để hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia, trình cấp thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ tổ chức thực hiện trên phạm vi cả nước.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố để tổ chức thực hiện, trường hợp có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Bộ Nông nghiệp và Môi trường để được giải đáp, hướng dẫn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Phó TTgTTCP Nguyễn Hòa Bình (để b/c);
- Phó TTgCP Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Các Bộ: Tài chính, Xây dựng;
- Văn phòng Chính phủ;
- Lưu: VT, QLĐĐ (QHGD).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Lê Minh Ngân