

BẢN TỔNG HỢP

**Ý KIẾN GÓP Ý; TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý ĐỐI VỚI DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND TỈNH
QUY ĐỊNH VIỆC XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐẤT Ở, 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 2 ĐIỀU 20 NGHỊ ĐỊNH SỐ 49/2026/NĐ-CP

(Kèm theo Công văn số 2116 /SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 24 /4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Thực hiện Quyết định số 350/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 của UBND tỉnh Ban hành danh mục Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn quy định chi tiết nội dung được giao tại các Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thành xây dựng hồ sơ dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định việc xác định diện tích đất ở, 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 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

Ngày 11/4/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường ban hành Công văn số 1749/SNNMT-VPĐKĐĐ về việc đăng tải và xin ý kiến góp ý dự thảo Quyết định của UBND tỉnh 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 gửi các cơ quan, đơn vị, UBND cấp xã góp ý (thời gian tham gia ý kiến chậm nhất ngày 20/4/2026); gửi Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đề nghị đăng tải trên Cổng Thông tin điện tử của tỉnh để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý kiến theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (ngày hết hạn: 22/4/2026).

1. Tổng số cơ quan, tổ chức đã gửi xin ý kiến góp ý: 72 cơ quan, tổ chức.

Đến hết ngày 23/4/2026 có tổng số cơ quan, tổ chức đã gửi ý kiến tham gia góp ý gồm có: 47 cơ quan, tổ chức; trong đó có 05 cơ quan, tổ chức góp ý xem xét chỉnh sửa, bổ sung nội dung dự thảo và 42 cơ quan, tổ chức nhất trí với dự thảo; 01 cá nhân có ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử tỉnh nhất trí với dự thảo.

2. Kết quả tổng hợp ý kiến góp ý và tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý cụ thể như sau:

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
I. Các cơ quan, tổ chức có ý kiến góp ý (04 đơn vị)			
1	Thanh tra tỉnh (Công văn số 417/TTr-NV.III ngày 17/4/2026)	<p>- Tại tiêu đề của dự thảo Quyết định có ghi: “<i>Quyết định Quy định việc xác định diện tích đất ở, 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 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP</i>”; tại Điều 1. Phạm vi điều chỉnh có ghi: “<i>Quyết định này quy định chi tiết điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai</i>”; đề nghị rà soát sửa đổi đảm bảo thống nhất nội dung giữa tiêu đề và nội dung Điều 1 của dự thảo.</p> <p>- Tại khoản 2 Điều 5 của dự thảo Quyết định, quy định: “<i>Tổ chức thực hiện...Cơ quan, người có thẩm quyền thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường thực hiện việc xác định diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp quy định tại Quyết định này</i>”; đề nghị rà soát sửa đổi ghi rõ thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.</p> <p>- Tại khoản 4 Điều 4 của dự thảo Quyết định, quy định: “<i>Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở...</i>”; đề nghị xem xét sửa</p>	<p>1.Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, rà soát, hoàn thiện vào dự thảo.</p> <p>2. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, rà soát, hoàn thiện vào dự thảo.</p> <p>3. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, rà soát, hoàn thiện vào dự thảo như sau: “4. Thửa đất có diện</p>

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<p>đôi cho phù hợp, cụ thể như sau: “<i>Thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất ở được xác định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở...</i>”.</p>	<p><i>tích nhỏ hơn hạn mức đất ở được xác định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở. Trường hợp sau khi đã xác định diện tích đất ở, diện tích còn lại được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024.</i>”</p>
2	<p>Sở Tư pháp (Công văn số 1090/STP-NVI ngày 20/4/2026)</p>	<p>1. Dự thảo Quyết định</p> <p>1.1. Tại tên gọi dự thảo Quyết định là “<i>Quy định việc xác định diện tích đất ở, 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 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP</i>”</p> <p>Tuy nhiên tại khổ cuối của phần căn cứ pháp lý: “<i>Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định 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</i>”</p> <p>Và tại Điều 1 quy định: “<i>Quyết định này quy định chi tiết điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai</i>”.</p> <p>Đề nghị rà soát, chỉnh sửa cho chính xác, thống nhất với tên</p>	<p>1. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, rà soát, hoàn thiện vào dự thảo như sau: “<i>Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định việc xác định diện tích đất ở, 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 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP</i>”</p>

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<p>gọi của dự thảo Quyết định.</p> <p>1.2. Điều 3 quy định: “<i>Các trường hợp chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp</i>”; Điều 4 quy định: “<i>Quy định cụ thể việc xác định diện tích đất ở</i>”, đề nghị nghiên cứu xem xét thứ tự bố cục Điều 3 và Điều 4 cho phù hợp với tên gọi của dự thảo Quyết định.</p> <p>Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo phối hợp với các Sở, ngành trực tiếp liên quan để xác định bảo đảm đúng quy định của pháp luật đối với các trường hợp 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.</p> <p>1.3. Tại địa chỉ nhận : “<i>Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật</i>” đề nghị bổ sung và sửa là: “<i>Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp</i>”.</p> <p>2. Dự thảo Tờ trình</p> <p>2.1. Đề nghị rà soát các nội dung của dự thảo Quyết định để sửa nội dung của Tờ trình cho thống nhất, phù hợp.</p> <p>2.2. Các tài liệu kèm theo phần cuối Tờ trình đề nghị bổ sung Bản Thuyết minh dự thảo Quyết định.</p>	<p>2. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, rà soát, hoàn thiện vào dự thảo.</p> <p>3. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã phối hợp với các sở, ngành rà soát, xin ý kiến, căn cứ quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ, quá trình quản lý, sử dụng đất, điều kiện thực tế địa phương để dự thảo quy định.</p> <p>4. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, rà soát, hoàn thiện vào dự thảo.</p> <p>5. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, rà soát, hoàn thiện vào dự thảo Tờ trình.</p>
3	UBND xã Yên Bình (Công văn số	<p>1. Về phạm vi điều chỉnh</p> <p>Đề nghị bổ sung, làm rõ phạm vi điều chỉnh theo hướng quy</p>	<p>1. Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị giữ nguyên như dự thảo để đảm bảo việc áp dụng chung đối với các</p>

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	466/UBND-KT ngày 18/4/2026)	<p>định cụ thể việc xác định diện tích đất ở đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa xác định cụ thể diện tích đất ở để đảm bảo rõ ràng, bổ sung thêm trường hợp “<i>Thổ cư + vườn</i>”, ... thực tế hiện đang còn tồn tại trên địa bàn, mà trong khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP chưa thể hiện và để dễ áp dụng và bổ sung thêm, đảm bảo đồng nhất với tiêu đề dự thảo, cụ thể đề nghị chỉnh sửa từ cụm từ: “<i>Quyết định này quy định chi tiết điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.</i>” thành cụm từ: “<i>Quyết định này 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 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai, mà trên giấy chứng nhận đã cấp được thể hiện chung đất ở với đất khác, ví dụ như “thổ cư”, “thổ tập trung”, “làm nhà ở”, “đất ở + vườn”, “T”, “TV”, “TQ”, “TTT”, “Thổ cư + vườn”, ...</i></p> <p>2. Quy định cụ thể việc xác định diện tích đất ở</p> <p>Đề nghị điều chỉnh, bổ sung để đầy đủ các tình huống thực tế khi áp dụng, cụ thể: - Đề nghị chỉnh sửa tại khoản 4 Điều 4 dự thảo, từ cụm từ: “<i>4. Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở.</i></p>	<p>trường hợp chưa xác định diện tích đất ở mà đất ở được thể hiện chung với đất khác trong cùng thửa đất.</p> <p>2. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, rà soát, hoàn thiện vào dự thảo như sau: “<i>4. Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức đất ở được xác định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này</i></p>

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<p><i>Trường hợp sau khi đã xác định diện tích đất ở, diện tích còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng sử dụng đất và việc nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật.” thành cụm từ: “4. Thừa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở. Thừa đất có diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống bằng hoặc lớn hơn hạn mức quy định tại khoản 1, 2, 3 điều này thì được xác định mục đích là đất ở và người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức đất ở tại khoản 1, 2, 3 điều này theo quy định của pháp luật mà không thuộc trường hợp tự ý chuyển mục đích.”</i></p> <p>- Đề nghị bổ sung: “5. Trường hợp diện tích còn lại hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận là đất nông nghiệp; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.”</p> <p>3. Tổ chức thực hiện</p> <p>- Tại khoản 2 Điều 5 đề nghị điều chỉnh quy định theo hướng Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc hướng dẫn lập hồ sơ và phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP hoặc thực hiện việc xác</p>	<p><i>thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở. Trường hợp sau khi đã xác định diện tích đất ở, diện tích còn lại được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024.”</i></p> <p>3. Nội dung về thẩm quyền đã được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ:</p> <p><i>b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp</i></p>

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<p>định diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp có nhu cầu xác định riêng thủ tục xác định diện tích đất ở để tránh chồng chéo hoặc không đúng thẩm quyền.</p> <p>- Đề nghị bổ sung cơ quan tổ chức thực hiện trực tiếp là cơ quan đăng ký đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai/ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai vào điều 5 để đảm bảo đầy đủ các chủ thể trực tiếp thực hiện.</p> <p>Vì quy định như dự thảo chỉ quy định cơ quan cấp xã là cơ quan tổ chức thực hiện sẽ chồng chéo thẩm quyền và khó khăn vướng mắc trong tổ chức thực hiện, đa phần thực tế sẽ thực hiện thủ tục đăng ký biến động đồng thời xác định diện tích đất ở, trong khi đó theo tinh thần quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ có hướng mở hơn là thực hiện thủ tục đăng ký biến động đồng thời xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ: “d) Khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm thực hiện đồng thời việc xác định diện tích đất ở quy định tại khoản này. 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.”</p>	<p><i>xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền cấp xã quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, xác định lại diện tích đất ở.</i></p> <p>(Nếu trong trường hợp mà người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ, chuyển hồ sơ tới UBND cấp xã để giải quyết theo quy định).</p>

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
4	UBND xã Hữu Lũng (Công văn số 718/UBND-KT ngày 23/4/2026)	<p>1. Các trường hợp chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên GCN QSD đất đã cấp: Đề nghị bổ sung thêm vào khoản 2, Điều 3 để đầy đủ các tình huống thực tế khi áp dụng, cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị bổ sung thêm trường hợp tên gọi loại đất: “Thổ cư + vườn”, vì thực tế trên địa bàn xã, các GCN QSD đất đang ghi tên loại đất như trên; nhưng trong khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP chưa có nội dung này, chỉ ghi các loại như: “thổ cư”, “thổ tập trung”, “làm nhà ở”, “đất ở + vườn”, “T”, “TV”, “TQ”, “TTT”. Đồng thời khi kết thúc không có dấu ... nên được hiểu sẽ không có loại đất “Thổ cư + vườn” - Đề nghị bổ sung thêm đối tượng sử dụng đất, cụ thể “Trường hợp người sử dụng đất đã chết, chưa thực hiện chuyển quyền sử dụng đất. Khi thực hiện đăng ký biến động đất đai thì đồng thời xác định lại diện tích đất ở.” 	<p>1. Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị giữ nguyên như dự thảo để đảm bảo việc áp dụng chung đối với các trường hợp chưa xác định diện tích đất ở mà đất ở được thể hiện chung với đất khác trong cùng thửa đất.</p> <p>2. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, rà soát, hoàn thiện vào dự thảo như sau: “<i>a) Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác.</i>”</p>

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<p>2. Quy định cụ thể việc xác định diện tích đất ở:</p> <p>- Đề nghị chỉnh sửa tại khoản 4 Điều 4 của dự thảo như sau “4. Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở. Thửa đất có diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống bằng hoặc lớn hơn hạn mức quy định tại khoản 1, 2, 3 điều này thì được xác định mục đích là đất ở và người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức đất ở tại khoản 1, 2, 3 điều này theo quy định của pháp luật mà không thuộc trường hợp tự ý chuyển mục đích.”</p> <p>- Đề nghị bổ sung: “5. Trường hợp diện tích còn lại hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận là đất nông nghiệp; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.”</p> <p>3. Tổ chức thực hiện:</p> <p>- Tại khoản 2 Điều 5 đề nghị điều chỉnh quy định theo hướng Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc hướng dẫn lập hồ sơ và phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP hoặc thực hiện việc xác</p>	<p>3. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, rà soát, hoàn thiện vào dự thảo như sau: “4. Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức đất ở được xác định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở. Trường hợp sau khi đã xác định diện tích đất ở, diện tích còn lại được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024.”</p> <p>Giấy chứng nhận đã cấp chưa xác định cụ thể diện tích đất ở, và diện tích đất khác, do đó không có căn cứ để xác định trường hợp tự ý chuyển mục đích hay không?</p> <p>3. Nội dung về thẩm quyền đã được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ:</p>

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<p>định diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp có nhu cầu xác định riêng thủ tục xác định diện tích đất ở để tránh chồng chéo hoặc không đúng thẩm quyền.</p> <p>- Đề nghị bổ sung cơ quan tổ chức thực hiện trực tiếp là cơ quan đăng ký đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai/ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai vào điều 5 để đảm bảo đầy đủ các chủ thể trực tiếp thực hiện.</p> <p>Vì quy định như dự thảo chỉ quy định cơ quan cấp xã là cơ quan tổ chức thực hiện sẽ chồng chéo thẩm quyền và khó khăn vướng mắc trong tổ chức thực hiện, đa phần thực tế sẽ thực hiện thủ tục đăng ký biến động đồng thời xác định diện tích đất ở, trong khi đó theo tinh thần quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ có hướng mở hơn là thực hiện thủ tục đăng ký biến động đồng thời xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ: “<i>d) Khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm thực hiện đồng thời việc xác định diện tích đất ở quy định tại khoản này. 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.</i>”</p>	<p><i>b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền cấp xã quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, xác định lại diện tích đất ở.</i></p> <p>(Nếu trong trường hợp mà người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ, chuyển hồ sơ tới UBND cấp xã để giải quyết theo quy định).</p>

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
5	UBND xã Tuấn Sơn (Công văn số 483/UBND-KT ngày 23/4/2026)	Đề nghị bổ sung bổ sung điểm c vào khoản 2 Điều 3 dự thảo, cụ thể như sau: “ <i>c) Trường hợp người sử dụng đất đã chết, chưa thực hiện chuyển quyền sử dụng đất. Khi thực hiện thủ tục thừa kế thì đồng thời xác định lại diện tích đất ở.</i> ”. Lý do: Thực tế trên địa bàn các xã thuộc huyện Hữu Lũng cũ có rất nhiều trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ghi rõ diện tích đất ở và hiện nay người đứng tên trên Giấy chứng nhận đã chết, nếu không quy định trường hợp này sẽ vướng mắc, không có căn cứ để thực hiện	Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, rà soát, hoàn thiện vào dự thảo như sau: “ <i>a) Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác.</i> ”
II. Các cơ quan, đơn vị có ý kiến nhất trí với dự thảo Quyết định (42 đơn vị)			
1	Sở Khoa học và Công nghệ (Công văn số 2462/SKH-CN-QLKH ngày 17/4/2026)		
2	Sở Tài chính (Công văn số 2178/STC-QLG&CS ngày 17/4/2026)		
3	Thuế tỉnh Lạng Sơn (Công văn số 1412/LSO-CNTK ngày 20/4/2026)		
4	UBND xã Văn Quan (Công văn số 555/UBND-KT ngày 14/4/2026)		
5	UBND xã Quý Hòa (Công văn số 462/UBND-KT ngày 13/4/2026)		
6	UBND xã Đình Lập (Công văn số 596/UBND-KT ngày 13/4/2026)		

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
7	UBND xã Quốc Việt (Công văn số 509/UBND-KT ngày 13/4/2026)		
8	UBND xã Khánh Khê (Công văn số 657/UBND-PKT ngày 14/4/2026)		
9	UBND xã Vũ Lăng (Công văn số 390/UBND-PKT ngày 14/4/2026)		
10	UBND xã Thống Nhất (Công văn số 436/UBND-KT ngày 14/4/2026)		
11	UBND xã Khuất Xá (Công văn số 345/UBND-KT ngày 14/4/2026)		
12	UBND xã Chi Lăng (Công văn số 630/UBND-PKT ngày 14/4/2026)		
13	UBND xã Thiện Thuật (Công văn số 460/UBND-KT ngày 14/4/2026)		
14	UBND xã Thiện Tân (Công văn số 509/UBND-KT ngày 15/4/2026)		
15	UBND xã Quan Sơn (Công văn số 595/UBND-KT ngày 15/4/2026)		
16	UBND xã Hội Hoan (Công văn số 494/UBND-KT ngày 15/4/2026)		
17	UBND xã Chiến Thắng (Công văn số 442/UBND-KT ngày 16/4/2026)		
18	UBND xã Nhất Hòa (Công văn số 288/UBND-KT ngày 15/4/2026)		
19	UBND xã Yên Phúc (Công văn số 335/UBND-KT ngày 14/4/2026)		
20	UBND xã Hoa Thám (Công văn số 631/UBND-KT ngày 17/4/2026)		
21	UBND xã Tân Tri (Công văn số 514/UBND-KT ngày 17/4/2026)		

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
22	UBND xã Vân Nham (Công văn số 404/UBND-KT ngày 17/4/2026)		
23	UBND xã Tân Tiến (Công văn số 1163/UBND-KT ngày 18/4/2026)		
24	UBND xã Kiên Mộc (Công văn số 427/UBND-KT ngày 17/4/2026)		
25	UBND xã Tri Lễ (Công văn số 548/UBND-KT ngày 17/4/2026)		
26	UBND xã Bắc Sơn (Công văn số 512/UBND-KT ngày 17/4/2026)		
27	UBND xã Đoàn Kết (Công văn số 822/UBND-KT ngày 17/4/2026)		
28	UBND xã Tân Đoàn (Công văn số 539/UBND-KT ngày 20/4/2026)		
29	UBND xã Na Sầm (Công văn số 802/UBND-KT ngày 20/4/2026)		
30	UBND xã Ba Sơn (Công văn số 621/UBND-KT ngày 20/4/2026)		
31	UBND xã Thụy Hùng (Công văn số 698/UBND-KT ngày 20/4/2026)		
32	UBND xã Lộc Bình (Công văn số 711/UBND-KT ngày 16/4/2026)		
33	UBND xã Na Dương (Công văn số 455/UBND-KT ngày 20/4/2026)		
34	UBND xã Lợi Bắc (Công văn số 547/UBND-KT ngày 20/4/2026)		
35	UBND xã Công Sơn (Công văn số 561/UBND-KT ngày 20/4/2026)		
36	UBND xã Cai Kinh (Công văn số 569/UBND-KT ngày 20/4/2026)		

STT	CƠ QUAN, TỔ CHỨC GÓP Ý (Số văn bản)	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
37		UBND xã Bình Gia (Công văn số 731/UBND-KT ngày 20/4/2026)	
38		UBND xã Diêm He (Công văn số 571/UBND-KT ngày 20/4/2026)	
39		UBND xã Bằng Mạc (Công văn số 473/UBND-KT ngày 20/4/2026)	
40		UBND xã Thái Bình (Công văn số 577/UBND-KT ngày 20/4/2026)	
41		UBND xã Xuân Dương (Công văn số 441/UBND-KT ngày 21/4/2026)	
42		UBND xã Hồng Phong (Công văn số 527/UBND-KT ngày 21/4/2026)	
III		Ý kiến trên Cổng thông tin điện tử: Bé Thị Nguyệt: Nhất trí với dự thảo (ngày góp ý 16/4/2026)	