

NGHỊ ĐỊNH 151/2025/NĐ-CP
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 151/2025/NĐ-CP (“**Nghị Định 151**”) gồm 03 chương, chương 1 – Quy định chung, chương 2 – Phân định, phân quyền, phân cấp thẩm quyền, chương 3 – Điều khoản thi hành, và 02 phụ lục, gồm phụ lục 1 – Trình tự, thủ tục trong lĩnh vực đất đai, và phụ lục 2 – 49 mẫu văn bản.

I. Chương I – Quy định chung

Chương I gồm 03 điều, Điều 1: Phạm vi điều chỉnh, Điều 2: Nguyên tắc phân định thẩm quyền, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, và Điều 3: Về phí, lệ phí.

II. Chương II - Phân định, phân quyền, phân cấp thẩm quyền (gồm 4 Mục, từ Điều 4 đến Điều 20)

1. Phân định thẩm quyền (Điều 4 – Điều 6)

TT	Công việc	Thẩm quyền trước đây	Thẩm quyền hiện nay
1	Quyết định việc sử dụng đất có mặt nước là hồ, đầm thuộc địa bàn nhiều xã, phường tại Điều 188.2 Luật Đất đai 2024	Chủ tịch UBND huyện	Chủ tịch UBND tỉnh
2	Thẩm quyền của UBND huyện theo quy định của Luật Đất đai 2024 <i>Chi tiết xem Điều 5.1 Nghị Định 151.</i>	UBND huyện	Chủ tịch UBND xã
3	Thẩm quyền của Chủ tịch UBND huyện theo quy định của Luật đất đai 2024 <i>Chi tiết xem Điều 5.2 Nghị Định 151.</i>	Chủ tịch UBND huyện	Chủ tịch UBND xã

TT	Công việc	Thẩm quyền trước đây	Thẩm quyền hiện nay
4	Thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể tại Điều 160.3 Luật Đất đai 2024	Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện	UBND xã
5	- Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đối tại Điều 32.1 Nghị định 71/2024; - Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Điều 3.3 Nghị định 88/2024; - Quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi tại Điều 4.1 Nghị định 88/2024; - Ban hành quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện tại Điều 53 Nghị định 102/2024; - Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Điều 55.4(a) Nghị định 102/2024; - Có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận về phương án sử dụng đất nông nghiệp tại Điều 78.2 Nghị định 102/2024; - Có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp tại Điều 99.4(b) Nghị định 102/2024; - Phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất của cá nhân tại Điều 100.3(c) Nghị định 102/2024; - Phê duyệt phương án cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai tại Điều 108.6(b) Nghị định 102/2024.	UBND huyện	Chủ tịch UBND xã

TT	Công việc	Thẩm quyền trước đây	Thẩm quyền hiện nay
6	- Tổ chức thực hiện việc quyết định giá đất cụ thể tại Điều 38.3 Nghị định 71/2024; - Xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra đối tại Điều 29.3(a) Nghị định 102/2024; - Quyết định thành lập Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc tại Điều 36.1 Nghị định 102/2024; - Ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế, quyết định về thành viên của Ban thực hiện cưỡng chế tại Điều 108.3(a), Điều 108.6(a) và Điều 108.7(a)(b) Nghị định số 102/2024	Chủ tịch UBND huyện	Chủ tịch UBND xã
7	Ban hành kế hoạch kiểm tra, quyết định kiểm tra đối với lĩnh vực đất đai trên phạm vi địa bàn quản lý tại Điều 103.2(b) Nghị định số 102/2024	Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện	Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã

2. Phân quyền, phân cấp (Điều 7 – Điều 11)

2.1. Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ (Điều 7)

TT	Công việc	Thẩm quyền trước đây	Thẩm quyền hiện nay
1	Thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia tại Điều 72.2 Luật Đất đai 2024	Chính phủ	Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường

TT	Công việc	Thẩm quyền trước đây	Thẩm quyền hiện nay
2	- Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia tại Điều 71.1(b) Luật Đất đai 2024; - Phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho đơn vị hành chính cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tại Điều 76.1 Luật Đất đai 2024.	Thủ tướng Chính phủ	Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường
3	Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đối với thành phố trực thuộc trung ương không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại Điều 72.3 Luật Đất đai 2024	Thủ tướng Chính phủ	HĐND tỉnh
4	Quyết định 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 tại Điều 124.3(p) Luật Đất đai 2024 khi đáp ứng một trong các điều kiện: - Thuộc dự án sử dụng đất vào mục đích công cộng tại Điều 9.3(e) Luật Đất đai 2024 có mục đích kinh doanh mà không thuộc các trường hợp tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 124 Luật Đất đai 2024; - Thuộc dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79.31 Luật Đất đai 2024 mà không thuộc trường hợp lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu và không phụ thuộc vào nguồn vốn đầu tư; - Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý;	Thủ tướng Chính phủ	UBND tỉnh

TT	Công việc	Thẩm quyền trước đây	Thẩm quyền hiện nay
	- Thuộc trường hợp khác không quy định tại Điều 125 và Điều 126 Luật Đất đai 2024.		
5	Quyết định các trường hợp bất khả kháng khác tại Điều 31.1(g) Nghị định 102/2024	Thủ tướng Chính phủ	UBND tỉnh

2.2. Hội đồng nhân dân tỉnh (Điều 8)

TT	Công việc	Thẩm quyền trước đây	Thẩm quyền hiện nay
1	- Quyết định chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Điều 92.1 Luật Đất đai và Điều 7.1 Nghị định 88/2024; - Quyết định bảng giá đất lần đầu, quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất tại Điều 159.3 Luật Đất đai 2024 và Điều 14.5, Điều 16.1, Điều 38.2(a) Nghị định 71/2024; - Chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác tại Điều 122.1 Luật Đất đai 2024.	HĐNT tỉnh	UBND tỉnh

2.3. UBND tỉnh (Điều 9 – Điều 11)

TT	Công việc	Thẩm quyền trước đây	Thẩm quyền hiện nay
1	Thẩm quyền UBND tỉnh theo quy định của Luật Đất đai 2024 và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2024 <i>Vui lòng xem thông tin chi tiết tại Điều 9 Nghị Định 151.</i>	UBND tỉnh	Chủ tịch UBND tỉnh
2	Quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể tại Điều 108.2 Luật Đất đai 2024, Điều 12.7 và Điều 13.9 Nghị định 88/2024	UBND tỉnh	UBND xã
3	Quyết định thu hồi đất tại Điều 83.1 Luật Đất đai 2024 mà thuộc trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng	UBND tỉnh	Chủ tịch UBND xã
4	Thẩm quyền của UBND tỉnh theo quy định của Luật Đất đai 2024, trừ trường hợp tại Điều 9 Nghị Định 151 và trường hợp dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. <i>Vui lòng xem thông tin chi tiết tại Điều 10.3 Nghị Định 151.</i>	UBND tỉnh	Chủ tịch UBND xã
5	- Cấp GCNQSDĐ, QSHTSGLVĐ cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch UBND tỉnh tại Nghị định này mà không thuộc trường hợp tại Điều 11.2 Nghị Định 151.	UBND tỉnh	Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh

TT	Công việc	Thẩm quyền trước đây	Thẩm quyền hiện nay
	- Cấp GCNQSDĐ, QSHTSGLVĐ đối với phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng theo phương án đã được phê duyệt tại Điều 181.1(c) Luật Đất đai 2024		

3. Phân định trách nhiệm: (Điều 12 – 17)

Cơ quan thi hành	Công việc	CSPL
UBND cấp tỉnh	- Tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư; - Tổ chức theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai đối với cấp xã trực thuộc; đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn cấp tỉnh - Trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh - Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện thu hồi đất liên quan đến đất quốc phòng, an ninh; - Tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai các dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; các dự án được gia hạn; các dự án chậm tiến độ sử dụng đất vì lý do bất khả kháng	Điều 12 Nghị Định 151
HĐND cấp xã	- Cử đại diện tham dự họp hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giám sát. - Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã	Điều 13 Nghị Định 151
UBND cấp xã	- Lập, điều chỉnh, công bố công khai quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp xã; - Công bố công khai phạm vi thu hồi đất theo tiến độ của dự án đến người sử dụng đất đối với dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất cấp xã	Điều 14 Nghị Định 151

Cơ quan thi hành	Công việc		CSPL
	- Thực hiện cưỡng chế thu hồi đất, giải quyết khiếu nại; - Tham gia xây dựng bảng giá đất theo chỉ đạo của UBND cấp tỉnh - Tổ chức thực hiện kiểm tra, thanh tra đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất trong KCN, CCN nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất. - Tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền và xử lý vi phạm đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong các khu chức năng của khu kinh tế		
Chủ tịch UBND cấp xã	- Tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất, tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định trưng dụng đất. - Tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế giải quyết tranh chấp đất đai - Tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất. - Tham gia Hội đồng xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra		Điều 15 Nghị Định 151
Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh – cấp xã, tổ chức phát triển quỹ đất	Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh	(i) Bàn giao diện tích đất mà tổ chức đã bố trí cho cán bộ, công nhân viên làm nhà ở cho UBND cấp xã để thực hiện cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng. (ii) Trình UBND cấp tỉnh quyết định bảng giá đất và chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (iii) Theo dõi việc đo đạc, quản lý, sử dụng và cập nhật bản đồ địa chính do cấp xã báo cáo	Điều 16 Nghị Định 151
	Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai	(i) Có các phòng chuyên môn, chi nhánh đặt tại cấp xã hoặc khu vực liên xã; (ii) Thực hiện cập nhật bản đồ địa chính;	

Cơ quan thi hành	Công việc		CSPL
		(iii) Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo địa chính (trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của cấp tỉnh hoặc cấp xã).	
	Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công lập do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực.		

4. Phân định thẩm quyền:

4.1. Thủ tục, hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, hồ sơ địa chính (Điều 18):

(a) Đối với hồ sơ:

- (i) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu; và
- (ii) Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

⇒ Được lựa chọn một trong các nơi nộp hồ sơ trên địa bàn cấp tỉnh.

(b) Hồ sơ địa chính => được tập hợp theo đơn vị hành chính cấp xã.

(c) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai không được yêu cầu người sử dụng đất phải thực hiện chỉnh lý hồ sơ, giấy tờ liên quan đến đất đai sau khi sắp xếp, tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp mà thực hiện đồng thời khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính hoặc trên cơ sở nhu cầu của người sử dụng đất.

III. Chương III – Điều khoản thi hành

1. Nghị định có hiệu lực từ 01/07/2025 đến 01/03/2027. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đã được sửa đổi, bổ sung, ban hành mới để phù hợp với việc tổ chức chính quyền 02 cấp thì thực hiện theo các văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành.

2. Điều khoản chuyển tiếp:

2.1. Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết:

- (a) Thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh trước 01/07/2025: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị Định 151 có hiệu lực.
- (b) Thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã trước 01/07/2025: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định Nghị Định 151.
- (c) Các hợp đồng thuê đất đã được ký trước 01/07/2025 thì được tiếp tục có hiệu lực cho đến khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng.

2.2. Hồ sơ 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 đã được tiếp nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết:

- (a) Thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh trước 01/07/2025 thì giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị Định 151 có hiệu lực.
- (b) Thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì nay Chủ tịch UBND cấp xã giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị Định 151.

IV. Phụ lục

1. Phụ lục 1 - Trình tự, thủ tục trong lĩnh vực đất đai. Vui lòng xem chi tiết tại Nghị Định 151

- (a) Phần I - Trình tự, thủ tục quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- (b) Phần II - Trình tự, thủ tục thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư;

- (c) Phần III - Trình tự, thủ tục giao đất; cho thuê đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất; điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- (d) Phần IV - Trình tự, thủ tục giá đất;
- (e) Phần V - Trình tự, thủ tục 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;
- (f) Phần VI - Trình tự, thủ tục cung cấp dữ liệu thông tin, dữ liệu đất đai;
- (g) Phần VII - Trình tự, thủ tục nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; gia hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án; thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất; sử dụng đất đa mục đích; góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai;
- (h) Phần VIII - Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai.

2. Phụ lục 2 – 49 mẫu văn bản. Vui lòng xem chi tiết tại Nghị Định 151.

Mời Quý độc giả tiếp tục theo dõi các bài đăng sắp tới liên quan đến chủ đề này trong lĩnh vực quản lý nhà nước của các lĩnh vực khác.