

Số: /SNNMT-CCQLĐĐ

Gia Lai, ngày tháng 9 năm 2025

V/v hướng dẫn thẩm quyền và quy trình thẩm định, xác nhận mảnh trích đo địa chính phục vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp xã

Kính gửi: UBND các xã, phường

1. Căn cứ pháp lý:

- Luật Đất đai năm 2024 ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
- Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật đo đạc, lập bản đồ địa chính;
- Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT ngày 20/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai;

2. Về thẩm quyền:

- Pháp luật đất đai năm 2024 đã có quy định về hồ sơ, trình tự thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất (tại mục I nội dung B, mục II và mục V nội dung C phần V của Phụ lục số I ban hành kèm theo 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). Theo đó, tại điểm a khoản 3 mục II nội dung C phần V của Phụ lục số I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP nêu trên có quy định:

- UBND cấp xã, phường có thẩm quyền xác nhận hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu và biến động đối với hộ gia đình, cá nhân theo phân cấp tại Nghị định 151/2025/NĐ-CP và Thông tư 23/2025/TT-BNNMT.

- Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính. Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính; đơn vị đo đạc có trách nhiệm thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định...".

Theo quy định tại Điều 3, Nghị định số: 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 quy định:

“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 9 như sau:

“7. Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp, hỗ trợ đơn vị đo đạc và đơn vị giám sát, kiểm tra, nghiệm thu trong quá trình thực hiện theo thiết kế kỹ thuật - dự toán hoặc phương án nhiệm vụ đo đạc lập bản đồ địa chính đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; báo cáo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tình hình đo đạc lập bản đồ địa chính và việc quản lý, sử dụng, biến động bản đồ địa chính tại địa phương; quản lý, bảo vệ điểm địa chính trên địa bàn; ký xác nhận bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của cấp xã thì do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký xác nhận.”.

3. Quy trình thẩm định, xác nhận mảnh trích đo.

Về quy định kỹ thuật về đo đạc lập trích đo bản đồ địa chính được quy định cụ thể tại các Điều 18, 22, 23 của Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT, ngày 26/11/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính, được sửa đổi bổ sung tại Điều 8 Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT ngày 20/6/2025 (Điều 18 quy định về trích đo bản đồ địa chính; Điều 22 quy định về trích lục bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính; Điều 23 quy định về ký xác nhận sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính), theo đó khi thực hiện cần lưu ý một số nội dung cụ thể như sau:

3.1. Về đánh số bản trích đo địa chính.

- Số hiệu mảnh trích đo địa chính được đánh theo thứ tự gồm số thứ tự mảnh (từ 01 đến hết trong phạm vi một đơn vị hành chính cấp xã trong một năm) năm thực hiện trích đo, và tên của đơn vị hành chính cấp xã. Ví dụ: TĐ02-2025, trong đó TĐ là ký hiệu mảnh trích đo, 02 là số thứ tự mảnh, và 2025 là năm thực hiện trích đo.

- Việc phân chia mảnh và đánh số hiệu được thực hiện theo quy định tại Phụ lục số 02 kèm theo Thông tư 26/2024/TT-BTNMT.

3.2. Về biên tập, trình bày và ký xác nhận.

Mảnh trích đo bản đồ địa chính được lập để thể hiện kết quả trích đo bản đồ địa chính về ranh giới, số thứ tự thửa đất, diện tích, loại đất dưới dạng nhãn thửa, có giá trị như tờ bản đồ địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính

Mảnh trích đo bản đồ địa chính được biên tập, trình bày và ký xác nhận theo mẫu quy định điểm 4 mục III Phụ lục số 22 kèm theo Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT. Trường hợp trích đo bản đồ địa chính phục vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của cấp xã thì mảnh trích đo bản đồ địa chính được biên tập, trình bày và ký xác nhận theo mẫu quy định điểm 5 mục III Phụ lục số 22 kèm theo Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT.

Mảnh trích đo bản đồ địa chính giấy được in trên khổ giấy từ A4 đến A0 tùy theo quy mô diện tích thửa đất trích đo và tỷ lệ trích đo để thể hiện được trọn vẹn thửa đất trích đo và trong phạm vi khung bản đồ địa chính theo tỷ lệ cần thành lập. Giấy in có định lượng 120g/m² trở lên, bằng máy chuyên dụng in bản đồ, chế độ in đạt độ phân giải tối thiểu 1200 x 600 dpi, mực in chất lượng cao, phù hợp với yêu cầu kỹ thuật máy.”

Trường hợp trích đo bản đồ địa chính phục vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của cấp xã thì mảnh trích đo bản đồ địa chính do

người sử dụng đất, đơn vị đo đạc và cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký xác nhận.

Việc ký xác nhận bản đồ địa chính và mảnh trích đo bản đồ địa chính thực hiện trên sản phẩm dạng giấy và dạng số. Việc ký xác nhận trên sản phẩm dạng số thực hiện ở định dạng tệp tin dữ liệu ảnh (raster) đối với bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính; thực hiện ở định dạng tệp tin dữ liệu văn bản *.pdf đối với sổ mục kê đất đai. Việc ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính để thực hiện đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của cấp xã thực hiện trên sản phẩm dạng giấy hoặc dạng số.

Đề nghị UBND cấp xã, phường nghiên cứu triển khai thực hiện, trong quá trình thực hiện phát sinh khó khăn, vướng mắc kịp thời báo cáo về Chi cục Quản lý đất đai để được hướng dẫn hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ(Th).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Đình Chương