ĐOÀN LUẬT SƯ TỈNH ĐỒNG NAI

TUYÊN TRUYỀN, PHỔ BIẾN PHÁP LUẬT

Đồng Nai, ngày 8 tháng 11 năm 2025

PHẦN I
LUẬT HÔN NHÂN VÀ GIA ĐÌNH NĂM 2014

Luật Hôn nhân và gia đình 2014:

- Hôn nhân là quan hệ giữa vợ chồng sau khi kết hôn (k1 điều 3)
- Kết hôn là việc nam và nữ xác lập quan hệ vợ chồng với nhau theo quy định của Luật này về điều kiện kết hôn và đăng ký kết hôn. (k5 điều 3)
- Gia đình là tập hợp những người gắn bó với nhau do hôn nhân, quan hệ huyết thống hoặc quan hệ nuôi dưỡng, làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ giữa họ với nhau theo quy định của Luật này (k1 điều 3).

QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ HÔN NHÂN

Theo khoản 5 Điều 3 Luật HN&GĐ 2014:

Kết hôn là việc nam và nữ xác lập quan hệ vợ chồng với nhau theo quy định của Luật này về điều kiện kết hôn và đăng ký kết hôn.

❖ **Điều kiện về kết hôn hợp pháp gồm:**

- Nam phải đủ 20 tuổi trở lên, nữ từ đủ 18 tuổi trở lên
- Việc kết hôn phải do nam và nữ tự nguyện quyết định.
- Người kết hôn không bị mất năng lực hành vi dân sự.

❖ **Các hành vi bị cấm:**

- cấm tảo hôn, cưỡng ép kết hôn, cản trở hôn nhân tự nguyện
- Cấm kết hôn giả tạo, lừa dối, ly hôn giả tạo

CON CHUNG TRONG QUAN HỆ HÔN NHÂN

Luật Hôn nhân và gia đình 2014 (Đ88): việc xác định cha mẹ cho con dựa trên những nguyên tắc sau:

- ✓ Con sinh ra trong thời kỳ hôn nhân hoặc do người vợ có thai trong thời kỳ hôn nhân là con chung của vợ chồng.
- ✓ Con được sinh ra trong thời hạn 300 ngày kể từ thời điểm chấm dứt hôn nhân được coi là con do người vợ có thai trong thời kỳ hôn nhân.
- ✓ Con sinh ra trước ngày đăng ký kết hôn và được cha mẹ thừa nhận là con chung của vợ chồng.
- ✓ Trong trường hợp cha, mẹ không thừa nhận con thì phải có chứng cứ và phải được Tòa án xác định.

CHẾ ĐỘ TÀI SẢN CỦA VỢ CHỒNG

Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định:

- Tài sản chung của vợ,chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung, được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thoả thuận là tài sản chung; quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng;
- Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất, được dùng để bảo đảm nhu cầu của gia đình, thực hiện nghĩa vụ chung của vợ chồng.
- Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản các bên cho rằng đó là tài sản riêng của mình thì tài sản đó được coi là tài sản chung.

SỞ HỮU CHUNG CỦA VỢ CHỒNG

Bộ Luật dân sự năm 2015, Điều 213 quy định về sở hữu chung vợ chồng:

1. Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia.
2. Vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.
3. Vợ chồng thoả thuận hoặc uỷ quyền cho nhau chiếm hữu, sử dụng hoặc định đoạt tài sản chung.
4. Tài sản chung của vợ chồng có thể phân chia theo thoả thuận hoặc theo quyết định của Toà án.
5. Trường hợp vợ chồng lựa chọn chế độ tài sản theo thoả thuận theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình thì tài sản chung của vợ chồng được áp dụng theo chế độ tài sản này.

QUYỀN ĐỐI VỚI TÀI SẢN CHUNG

- **Quyền chiếm hữu**: Vợ, chồng có quyền nắm giữ, quản lý, bảo vệ tài sản chung, có thể ủy quyền cho nhau trong việc chiếm hữu tài sản chung.
- **Quyền sử dụng**: Vợ, chồng có quyền khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản chung. Tuy nhiên, phải trên cơ sở bàn bạc và thỏa thuận của cả hai. Trường hợp vợ, chồng ủy quyền cho nhau trong việc sử dụng thì người được ủy quyền có toàn quyền sử dụng tài sản chung vào các hoạt động sản xuất và kinh doanh, hoa lợi, lợi tức thu được là tài sản chung của vợ, chồng.
- **Quyền định đoạt**: Vợ, chồng có quyền chuyển giao quyền sở hữu tài sản hoặc từ bỏ quyền sở hữu tài sản, việc thực hiện, xác lập và chấm dứt các giao dịch dân sự có liên quan đến tài sản chung của vợ, chồng là bất động sản, là động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc tài sản đang là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận bằng văn bản có chữ ký của cả vợ, chồng và có thể được công chứng, chứng thực.

Đồng thời, vợ, chồng phải chịu trách nhiệm liên đới đối với những giao dịch liên quan đến tài sản chung với mục đích phục vụ nhu cầu sinh hoạt thiết yếu đảm bảo đời sống chung của gia đình.

NGHĨA VỤ CHUNG VỀ TÀI SẢN

- Nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do vợ, chồng cùng thỏa thuận xác lập (vay, thuê, bán tài sản,…);
- Nghĩa vụ bồi thường thiệt hại mà theo quy định của pháp luật vợ, chồng cũng phải chịu trách nhiệm;
- Nghĩa vụ do vợ hoặc chồng thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình;
- Nghĩa vụ phát sinh từ việc chiếm hữu, sử dụng định đoạt tài sản chung;
- Nghĩa vụ phát sinh từ việc sử dụng tài sản riêng để duy trì, phát triển khối tài sản chung hoặc để tạo ra nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình .
- Nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do con gây ra mà theo quy định của Bộ luật dân sự thì cha mẹ phải bồi thường như bồi thường thiệt hại do con chưa thành niên gây ra;
- Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

CÁC TRƯỜNG HỢP CHUNG SỐNG NHƯ VỢ CHỒNG

TRƯỚC Ngày 03/01/1987	TỪ Ngày 03.01.1987 – 01.01.2001	TỪ SAU Ngày 01.01.2001 – Đến 31.12.2014
- Khuyến khích đăng ký kết hôn (không giới hạn thời gian đăng ký) - Được công nhận là vợ chồng dù không ĐKKH - Khi muốn chấm dứt chung sống, quan hệ hôn nhân phải được tòa án giải quyết, quyết định	- Chỉ được công nhận khi 2 bên đi đăng ký trong thời gian 2 năm sau ngày 01.01.2001 - Nếu không đăng ký sẽ không được công nhận là vợ chồng.	- Pháp luật không công nhận quan hệ hôn nhân, quan hệ vợ chồng - Quan hệ chung sống không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa vợ và chồng. - Quyền, nghĩa vụ đối với con, tài sản, nghĩa vụ và hợp đồng giữa các bên được giải quyết

THỪA KẾ VỀ TÀI SẢN

Thừa kế theo di chúc

- Là việc chuyển dịch tài sản của người đã chết cho người khác theo ý chí của họ khi còn sống, được thể hiện trong bản di chúc.
- Di chúc phải tuân thủ quy định của pháp luật và thường phải được lập dưới hình thức văn bản (có thể có công chứng, chứng thực).

Lưu ý: Người lập di chúc tự quyết vấn đề: chỉ định người thừa kế, phân định di sản, chỉ định người giữ di chúc, quản lý di sản, phân chi di sản

Thừa kế theo pháp luật

- Áp dụng khi người chết không để lại di chúc, di chúc không hợp pháp hoặc phần tài sản được quy định trong di chúc không còn, hoặc không xác định được người thừa kế..
- Việc chia tài sản sẽ tuân theo quy định của pháp luật về hàng thừa kế.

Lưu ý: Những người thừa kế có quyền yêu cầu phân chia di sản bằng hiện vật; nếu không thể chia đều bằng hiện vật thì những người thừa kế có thể thỏa thuận về việc định giá hiện vật

HÀNG THỪA KẾ THEO PHÁP LUẬT

- Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết;
- – Hàng thừa kế thứ hai gồm: ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại, anh ruột, chị ruột, em ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại;
- – Hàng thừa kế thứ ba gồm: cụ nội, cụ ngoại của người chết; bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột; chắt ruột của người chết mà người chết là cụ nội, cụ ngoại.

Những người ở hàng thừa kế sau chỉ được hưởng thừa kế, nếu không còn ai ở hàng thừa kế trước do đã chết, không có quyền hưởng di sản, bị truất quyền hưởng di sản hoặc từ chối nhận di sản.

I. Hàng thứ nhất:





vợ, chồng, cha/mẹ đẻ, cha/mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi

II. Hàng thứ hai:




ông/bà nội, ông/bà ngoại, anh/chị/em ruột;
cháu ruột của người chết là ông/bà nội, ông/bà ngoại

III. Hàng thứ 3:




cụ nội, cụ ngoại của người chết;
bác/chú/cậu/cô/dì ruột của người chết;
cháu ruột của người chết là bác/chú/cậu/cô/dì;
chắt ruột của người chết là cụ nội, cụ ngoại.

CHIA THỪA KẾ THEO PHÁP LUẬT

- Bước 1: Nộp hồ sơ nhận di sản thừa kế theo pháp luật đến cơ quan công chứng.
- Bước 2: Hồ sơ đầy đủ, đúng quy định cơ quan công chứng sẽ thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận khai nhận/phân chia tài sản thừa kế.
- Bước 3: Niêm yết việc thụ lý văn bản thỏa thuận khai nhận/phân chia tài sản thừa kế trong vòng 15 ngày tại UBND xã nơi thường trú cuối cùng của người để lại di sản.
- Bước 4: Trong 15 ngày niêm yết nhưng không có khiếu nại, tố cáo cơ quan công chứng sẽ chứng nhận văn bản thỏa khai nhận/phân chia tài sản thừa kế.
- Bước 5: Người thừa kế nhận văn bản khai nhận/phân chia tài sản và đăng ký sang tên tài sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

THỦ TỤC KHAI NHẬN DI SẢN THỪA KẾ

- Nộp hồ sơ nhận di sản thừa kế theo pháp luật đến cơ quan công chứng.
- Hồ sơ đầy đủ, đúng quy định cơ quan công chứng sẽ thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận khai nhận/phân chia tài sản thừa kế.
- Niêm yết việc thụ lý văn bản thỏa thuận khai nhận/phân chia tài sản thừa kế trong vòng 15 ngày tại UBND xã nơi thường trú cuối cùng của người để lại di sản.
- Trong 15 ngày niêm yết nhưng không có khiếu nại, tố cáo cơ quan công chứng sẽ chứng nhận văn bản thỏa khai nhận/phân chia tài sản thừa kế.
- Người thừa kế nhận văn bản khai nhận/phân chia tài sản và đăng ký sang tên tài sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

PHẦN I: PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Luật Đất đai năm 2024

1. Luật Đất đai (Luật số 31/2024/QH15) gồm 16 chương, 260 điều. Được Quốc hội khoá 15 thông qua ngày 18/1/2024.
2. Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024 (trừ trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 252 LĐĐ 2024)

QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Theo Điều 26 Luật Đất đai 2024 đã quy định về quyền chung của người sử dụng đất như sau:

- Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.
- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp.
- Hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp.
- Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp.

- Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.
- Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan.
- Được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.
- Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

- Điều 31 Luật Đất đai 2024 đã quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất như sau:
- (1) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan.
- (2) Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện biện pháp bảo vệ đất; xử lý, cải tạo và phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm, thoái hóa do mình gây ra.
- Tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến tài sản và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.
- Tuân thủ quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.
- Bàn giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI THEO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

1. Đơn giản hóa điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp

Theo quy định tại k5 điều 116 Luật Đất đai. Từ 01/8/2024, hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư/trong cùng thửa đất hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở chỉ cần đáp ứng điều kiện:

Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt thay vì phải đáp ứng kế hoạch sử dụng đất cấp hằng năm.

Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được ban hành theo thời kỳ 10 năm còn kế hoạch sử dụng đất được ban hành theo từng năm nên đương nhiên cơ hội chuyển mục đích sử dụng đất theo Luật mới cũng dễ dàng hơn.

2. Đa dạng hình thức bồi thường cho người dân bị thu hồi đất

Luật Đất đai 2024 đã mở rộng các hình thức bồi thường về đất. Cụ thể, khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai 2024 quy định, việc bồi thường về đất được thực hiện thông qua 01 trong 04 hình thức:

1- Giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi; hoặc

2- Bằng tiền trong trường hợp không có đất để bồi thường người dân có nhu cầu; hoặc

3- Bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi; hoặc

4- Nhà ở.

Trong đó, ưu tiên người được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở được lựa chọn bồi thường bằng tiền nếu có nhu cầu thì đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Bổ sung nhiều khoản hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất

Luật Đất đai 2013 quy định các khoản hỗ trợ chính khi Nhà nước thu hồi đất gồm có:

- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;
- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm
- Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở;
- Hỗ trợ khác (hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước; Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn…)
- Hỗ trợ di dời vật nuôi; Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn.

4. Quy định nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất

Luật Đất đai 2024 đã bổ sung quy định về nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất tại Điều 220 luật Đất đai.

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm nguyên tắc, điều kiện:

a) Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất;

c) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất;

d) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

8. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm (Điều 81 Luật Đất đai 2024):

- Sử dụng đất không đúng mục đích .. và đã bị xử phạt vi phạm hành chính.
- Người sử dụng đất hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính….
- Đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà người được giao đất, cho thuê đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật Đất đai 2024.
- Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.
- Đất được Nhà nước giao quản lý mà để bị lấn đất, chiếm đất.
- Đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản không được sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời gian 18 tháng liên tục, đất trồng rừng không được sử dụng trong thời gian 24 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng theo thời hạn ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính;
- Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền

Các trường hợp xử phạt liên quan đất đất đai

- Việc chậm kê khai đăng ký biến động (sang tên giấy chứng nhận QSDĐ)

Người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động như thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng dự án có sử dụng đất, thay đổi quyền sử dụng đất,…Đồng thời phải nộp hồ sơ kê khai thuế thu nhập cá nhân chậm nhất là ngày thứ 10 kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế

Khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai 2024; khoản 3 Điều 44 Luật Quản lý thuế 2019

Sử dụng đất sai mục đích

- **Như sử dụng đất trồng lúa sang loại đất khác mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép**
- Sử dụng các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn
- Sử dụng các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn
- Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất vi phạm khoản 8 Điều 45 và khoản 3 Điều 48 Luật Đất đai 2024.

Chuyển nhượng QSDĐ không có các giấy tờ quy định tại Điều 45 Luật Đất đai 2024

Theo đó, Nghị định 123/2024 có hiệu lực từ ngày 4/10/2024 quy định về xử phạt các vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Khoản 3 Điều 17 nghị định 123/2024 quy định hành vi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ một trong các điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024 thì hình thức và mức xử phạt 30-50 triệu đồng.
- Đồng thời, theo Khoản 2 Điều 5 Nghị định 123 quy định mức phạt tiền trên áp dụng đối với cá nhân. Mức phạt tiền đối với tổ chức bằng 2 lần mức phạt tiền đối với cá nhân có cùng một hành vi vi phạm.

Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 của UBTVQH
về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai.

Nghị quyết được thông qua ngày 16/06/2025

Chính quyền địa phương ở các đơn vị hành chính cấp xã chính thức hoạt động từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

www.themegallery.com

Thuận lợi trong thủ tục hành chính khi thực hiện chính quyền 2 cấp

Thủ tục nhanh gọn, tiết kiệm thời gian và chi phí: Việc phân cấp cho cấp xã thực hiện các thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho cá nhân, hộ gia đình, cộng đồng dân cư giúp giảm bớt các khâu trung gian và thời gian chờ đợi.

Tăng cường sự minh bạch và công khai: Chính quyền hai cấp giúp tăng cường sự giám sát và kiểm tra chéo, từ đó nâng cao tính minh bạch trong quản lý đất đai.

- Tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp: Việc cho phép người dân và doanh nghiệp lựa chọn nơi nộp hồ sơ đăng ký đất đai trong phạm vi tỉnh, thành phố, thay vì chỉ tại nơi có đất, giúp tiết kiệm thời gian và chi phí đi lại.
- Phát triển thị trường bất động sản ổn định, bền vững: Việc đơn giản hóa thủ tục hành chính, đặc biệt là các thủ tục liên quan đến giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản phát triển ổn định và bền vững.
- Giảm áp lực cho các cơ quan quản lý cấp trên: Việc phân cấp, phân quyền cho cấp xã giúp giảm tải công việc cho các cơ quan quản lý cấp trên, cho phép họ tập trung vào các công việc quản lý, quy hoạch chiến lược hơn.

QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT
LIÊN QUAN ĐẾN LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ TỔ CHỨC CHÍNH QUYỀN 2 CẤP

- 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.
- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia.
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai từ 01/7/2025

CÁC THỦ TỤC LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤT ĐAI THỰC HIỆN TẠI CẤP XÃ

- Đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu cho tổ chức đang sử dụng
- Cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ bị mất
- Đính chính, cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu có sai sót;
- Thu hôi giấy chứng nhận QSDĐ cấp sai quy định;
- Đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu cho cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc việt nam định cư ở nước ngoài;
- Xác định lại diện tích đát ở đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ trước ngày 1/7/2004;
- Đăng ký giấy chứng nhận QSDĐ với đất có diện tích tang thêm do thay đổi ranh giới;
- Đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước 1/8/2024 nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền

Thẩm quyền của UBND cấp xã được giao theo nghị định 151/2025/NĐ-CP

Căn cứ: Điều 5 và Điều 10 Nghị định 151/2025/NĐ-CP

1. Từ ngày 01/7/2025, UBND cấp xã và Chủ tịch UBND cấp xã được thực hiện hàng loạt thẩm quyền trước đây thuộc về cấp huyện. Cụ thể:

- Quyết định thu hồi đất (khoản 1, khoản 2 Điều 5);
- Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- Cưỡng chế thu hồi đất, kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế kiểm đếm (khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 10);
- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân (điểm h, điểm i khoản 1 Điều 5);
- Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho cá nhân, cộng đồng dân cư (điểm m khoản 1 Điều 5);
- Phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất để phát triển khu dân cư nông thôn (điểm n khoản 1 Điều 5).

2. Phân quyền cho xã trong xác định giá đất và thẩm định giá đất cụ thể. *Căn cứ: điểm l khoản 1 Điều 5; điểm d khoản 1 Điều 15; điểm d khoản 1 Điều 17 Nghị định 151*

- Chủ tịch UBND cấp xã được quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp xã (điểm l khoản 1 Điều 5).
- Cơ quan chuyên môn về đất đai cấp xã có nhiệm vụ giúp Chủ tịch xã xác định giá đất cụ thể (điểm d khoản 1 Điều 17).
- Chủ tịch xã còn tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất cấp tỉnh (điểm d khoản 1 Điều 15).

THUẬN LỢI CỦA NGƯỜI DÂN KHI ĐI ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CN QSDD

1. Không phải chỉnh lý hồ sơ đất đai sau khi sắp xếp chính quyền 2 cấp. (*khoản 3 Điều 18 Nghị định 151):* Cơ quan xử lý thủ tục đất đai không được yêu cầu người dân thực hiện lại các bước chỉnh lý hồ sơ liên quan đến thay đổi địa giới, tổ chức lại chính quyền địa phương 2 cấp (như sáp nhập xã, huyện…).

Việc chỉnh lý sẽ được thực hiện:

- Tự động khi người dân nộp hồ sơ hành chính;
- Hoặc khi có nhu cầu thực hiện thủ tục liên quan đến thửa đất.

2. UBND cấp xã khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không cần yêu cầu người dân nộp xác nhận về:

- Tình trạng không tranh chấp;
- Phù hợp quy hoạch;
- Tính ổn định trong sử dụng đất.

(*khoản 4 Điều 18 Nghị định 151).*

3. Cá nhân được nộp hồ sơ cấp sổ đỏ, chuyển mục đích sử dụng đất tại UBND xã *(Điều 5 và Điều 10 Nghị định 151)* Các thủ tục mà cá nhân được thực hiện ngay tại UBND cấp xã gồm:

- Đăng ký cấp sổ đỏ (điểm h điểm i khoản 1 Điều 5);
- Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất ở (điểm m khoản 1 Điều 5, điểm a, điểm d khoản 3 Điều 10);
- Góp quyền sử dụng đất làm dự án chỉnh trang, khu dân cư (điểm n khoản 1 Điều 5).