

BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

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

Số: 4300 /QLDD-KSQLSDDD
V/v trả lời phản ánh, kiến nghị trên
Hệ thống thông tin của Bộ Tư pháp

Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2026

Kính gửi: Ông (bà) Nguyễn Ngọc Ngân
(Địa chỉ: gửi trên Hệ thống thông tin tiếp nhận, xử lý phản ánh, kiến nghị về văn bản quy phạm pháp luật của Bộ Tư pháp)

Cục Quản lý đất đai nhận được phản ánh, kiến nghị của Ông (bà) Nguyễn Ngọc Ngân tại hệ thống tiếp nhận, xử lý phản ánh, kiến nghị về văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến Luật Đất đai năm 2024, với mã PAKN: 1780925662864. Sau khi nghiên cứu, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

- Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai quy định: tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 đã quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 có quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận và tại điểm a khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Quy định về xử phạt vi phạm hành chính về đất đai: đối với hành vi tự chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho đối với đất không đủ điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Điều 17 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024.

Như vậy, tại Điều 17 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ có quy định về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định là phù hợp với quy định của pháp luật. Về thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính về đất đai quy định tại Điều 3 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024; do đó, đối với các trường hợp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã chuyển

nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 thì không áp dụng sử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi này.

Trên đây là ý kiến của Cục Quản lý đất đai, trân trọng cảm ơn và mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Ông trong lĩnh vực đất đai./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa (để b/c);
- Cục trưởng (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế (để biết);
- Văn phòng Bộ (để phối hợp);
- Lưu: VT, KSQLSDDĐ.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Bùi Văn Hải