

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **35165/SNNMT-QLĐ**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Về trả lời phản ánh kiến nghị của ông [REDACTED]
[REDACTED] về văn bản quy phạm pháp luật

Kính gửi: Ông [REDACTED]

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Đơn phản ánh kiến nghị số [REDACTED] gửi ngày 23 tháng 9 năm 2026 của ông [REDACTED] (đơn phản ánh kiến nghị không thể hiện địa chỉ liên hệ cũng như địa phương giải quyết hồ sơ) trên Hệ thống Phản ánh, kiến nghị văn bản quy phạm pháp luật của Thành phố có nội dung kiến nghị liên quan đến việc làm rõ tính thống nhất giữa khoản 2 Điều 14, Điều 15 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ và Quyết định số 44/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tăng thêm.

Rà soát các quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết thi hành, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến phúc đáp như sau:

1. Về thủ tục và thẩm quyền đối với trường hợp thửa đất có phần diện tích tăng thêm theo điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP

Khoản 33 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024, quy định: “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này”.

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, đối với trường hợp thửa đất đã có Giấy chứng nhận nhưng có phần diện tích đất tăng thêm chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 138, Điều 139 hoặc Điều 140 Luật Đất đai năm 2024. Phần diện tích đất tăng thêm này có nguồn gốc do khai hoang, do vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 hoặc do giao đất không đúng thẩm quyền. Do đó, việc xem xét hợp thức hóa phần diện tích tăng thêm này bắt buộc phải qua quy trình kiểm tra, xác nhận nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai, sự phù hợp quy hoạch và ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Văn phòng đăng ký đất đai không có thẩm quyền quyết định công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất chưa được Nhà nước công nhận.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi đối với trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền cấp xã quyết định công nhận quyền sử dụng đất. *vel*



Do đó, đối với phần diện tích tăng thêm đủ điều kiện theo Điều 138, Điều 139 hoặc Điều 140 Luật Đất đai năm 2024, việc thẩm định và quyết định công nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã; thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Về tính thống nhất của Quyết định số 44/2026/QĐ-UBND với Nghị định số 49/2026/NĐ-CP

Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai để triển khai thực hiện các trường hợp quy định tại Điều 14 trên nguyên tắc bảo đảm cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, quy định rõ trách nhiệm của từng cơ quan, người có thẩm quyền.

Tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định số 44/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Đối với trường hợp điểm a khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP (diện tích tăng thêm đã có giấy tờ hợp lệ): Nộp và giải quyết hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai theo thẩm quyền đăng ký biến động quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

- Đối với trường hợp điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP: Do phần diện tích tăng thêm phải được công nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo quy định tại Điều 138, Điều 139, Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 nên hồ sơ được tiếp nhận và giải quyết tại Ủy ban nhân dân cấp xã là đúng thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất theo điểm b khoản 2 Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP. Việc quy định Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích đang sử dụng là giải pháp tích hợp quy trình nhằm giải quyết đồng thời việc công nhận phần diện tích tăng thêm và hợp nhất với diện tích đất gốc đã được cấp Giấy chứng nhận, tránh việc người dân phải thực hiện hai thủ tục độc lập tại hai cơ quan khác nhau.

3. Về việc tiếp tục rà soát, hoàn thiện quy định

Tiếp thu ý kiến phản ánh, kiến nghị của Ông, Sở Nông nghiệp và Môi trường ghi nhận sự cần thiết phải làm rõ hơn nữa cơ chế phối hợp, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai giữa Ủy ban nhân dân cấp xã và Văn phòng đăng ký đất đai đối với các trường hợp cấp Giấy chứng nhận có diện tích tăng thêm (đặc biệt là trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP). Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ phối hợp với Sở Tư pháp và các cơ quan liên quan rà soát, đánh giá thực tiễn thi hành Quyết định số 44/2026/QĐ-UBND để kịp thời tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố hướng dẫn quy trình nội bộ, bảo đảm tính đồng bộ, thông suốt và thuận tiện nhất cho người dân khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. *Ưư*



Trên đây là nội dung phúc đáp của Sở Nông nghiệp và Môi trường đối với Đơn phản ánh, kiến nghị số [REDACTED] của ông [REDACTED], rất trân trọng và ghi nhận những ý kiến đóng góp mang tính xây dựng của ông [REDACTED].

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố (để b/c);
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, QLĐ. Quang

ml

**TL. GIÁM ĐỐC
TRƯỞNG PHÒNG QUẢN LÝ ĐẤT**



Trần Duy Việt