

BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Số: 3921/QLĐĐ-ĐĐĐKĐĐ

V/v trả lời phản ánh kiến nghị trên HTTT
tiếp nhận, xử lý PAKN về văn bản QPPL

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 8 năm 2026

Kính gửi: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

(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 Đơn phản ánh kiến nghị của bà Nguyễn Thị Thu Hằng 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 trên Cổng Bộ Tư pháp mã số PAKN: 1783600179522. Sau khi nghiên cứu, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

1. Việc xác định nguồn gốc và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Pháp luật đất đai qua các thời kỳ đều có quy định việc lập, quản lý, sử dụng quỹ đất công ích (Điều 45 Luật Đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 15 Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Điều 72 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 74 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Điều 132 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 6 và Điều 179 Luật Đất đai năm 2024).

Căn cứ các quy định nêu trên, để xác định thửa đất có nguồn gốc Hợp tác xã giao trước Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 có phải là quỹ đất công ích của xã, phường hay không căn cứ vào hồ sơ quản lý đất đai được lưu trữ tại địa phương qua các thời kỳ. Việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện như sau:

(1) Trường hợp đối chiếu với các hồ sơ quản lý đất công ích qua các thời kỳ không có đủ cơ sở để khẳng định thửa đất trên là đất công ích, người sử dụng đất được xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định hiện hành.

(2) Trường hợp việc quản lý, sử dụng đất công ích là đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật, đất đang sử dụng có nguồn gốc lần, chiếm đất công ích trước ngày 01/7/2014 thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024, điểm e khoản 2 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

2. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Việc xác định trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai căn cứ vào các mục đích sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất so với mục đích sử dụng đất hiện trạng đang sử dụng của thửa đất, trên cơ sở đó xác định việc sử dụng đất có thuộc hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai hay không.

Việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất căn cứ các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai. Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên thì xác định xác định việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai. Việc xác nhận sử dụng đất ổn định được căn cứ vào thời gian và mục đích sử dụng đất tại một trong các giấy tờ quy định tại điểm 3 (b2) mục II nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

Theo đó, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 138 hay Điều 139 Luật Đất đai.

Cục Quản lý đất đai cung cấp thông tin để công dân liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để được hướng dẫn, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục trưởng Đào Trung Chính (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế (để biết);
- Văn phòng Cục (để đăng tải);
- Lưu: VT, ĐDDKĐĐ.



Bùi Văn Hải