

Kính gửi: Ông Nguyễn Đình Giao

(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 của Ông Nguyễn Đình Giao 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 các nội dung như sau:

“Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Điều 137 và không thuộc trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai theo Điều 139, Điều 140 đã được quy định tại Điều 138 Luật Đất đai. Theo đó, quy định việc sử dụng đất theo các mốc thời gian cụ thể là trước ngày 18/12/1980; từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 và từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 mà hiện trạng thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thì diện tích đất ở được công theo từng mốc thời điểm sử dụng đất cụ thể. Tuy nhiên, tại khoản 4 Điều 138 quy định: “Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15/10/1993 thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này đối với từng thửa đất đó”.

Trong quá trình triển khai áp dụng, Tôi gặp khó khăn về cách hiểu như thế nào là đúng theo quy định của Luật, cụ thể:

Theo khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai quy định: việc Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc sử dụng đất ổn định. Như vậy, có thể hiểu, người sử dụng đất có thể sử dụng vào nhiều mục đích trên cùng một thửa đất hay không (mục đích chính ban đầu là đất nông nghiệp, sau đó sử dụng một phần để làm nhà ở và vẫn sử dụng ổn định cả nhóm đất nông nghiệp và nhà ở đến thời điểm cơ quan Nhà nước xem xét cấp Giấy chứng nhận).

Vậy, đối với trường hợp đang sử dụng đất theo Điều 138 Luật Đất đai mà thửa đất có nhà ở, thì việc xác định diện tích đất ở, thời điểm tính tiền đất ở phải nộp khi công nhận đất ở là thời điểm nhà ở đó được xây dựng hay thời điểm bắt

đầu sử dụng ổn định vào một mục đích chính (đất nông nghiệp, sau đó mới xây dựng nhà ở trên một phần diện tích đất nông nghiệp).

Ví dụ cụ thể: Hộ gia đình, cá nhân bắt đầu sử dụng đất trồng cây lâu năm từ năm 1989 với diện tích khoảng 500m², đến năm 2010 thì xây dựng nhà ở với diện tích khoảng 150m² và sử dụng ổn định nhà ở và đất trồng cây lâu năm cho đến nay, vậy tiền sử dụng đất ở phải nộp được xác định tại thời điểm năm 1989 (thời điểm bắt đầu sử dụng đất) hay năm 2010 (thời điểm xây dựng nhà ở)?

Đồng thời, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận, không có quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc không có các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai, không thuộc quỹ đất do Nhà nước quản lý thì không xác định là hành vi sử dụng đất sai mục đích theo khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai (Công văn số 2459/QLĐĐ-KSQLSĐĐĐ ngày 12/10/2025 của Cục Quản lý đất đai) .

Vậy, trường hợp người sử dụng đất sử dụng ổn định thửa đất vào nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 15/10/1993, đến năm 2016 thì xây dựng nhà ở trên một phần diện tích thửa đất trên, thì nhà ở trên có được xem xét công nhận đất ở theo hình thức giao đất có thu tiền hay không? nếu nhà ở trên được công nhận thì chế độ thu tiền sử dụng đất theo quy định nào? Nếu không được công nhận đất ở thì xử lý trường hợp trên theo quy định nào? Kính đề nghị quý cơ quan sớm phản hồi để có cơ sở giải quyết hồ sơ cho công dân, trân trọng cảm ơn”.

Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Theo khoản 33 Điều 3 Luật Đất đai 2024, 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. Đồng thời, theo khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai 2024, sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc sử dụng đất ổn định.

Việc xác định thời điểm sử dụng đất trong thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho cá nhân đang sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã và được quy định tại điểm b2 khoản 3 Mục II Nội dung C Phần V của Phụ lục 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. Cụ thể như sau:

“(i) Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 137 Luật Đất đai thì thực hiện xác định đất sử dụng ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai.

(ii) Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai thì xác định nguồn gốc sử dụng đất; 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 sau đây:

- + Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;
- + Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất; biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;
- + Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành; quyết định về thi hành án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;
- + Giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có địa chỉ thuộc thửa đất phải xác định;
- + Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc giấy tờ về việc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai;
- + Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;
- + Bản đồ, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai; sổ mục kê, sổ kiến điền được lập từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 trở về sau;
- + Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh tại thời điểm kê khai kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;
- + Giấy tờ về việc đăng ký thường trú, tạm trú tại nhà ở gắn với đất ở do cơ quan có thẩm quyền cấp.

(iii) Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai mà không có một trong các thông tin, giấy tờ tại nội dung (ii) hoặc trên giấy tờ, thông tin đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ, thời điểm xác lập thông tin và mục đích sử dụng đất thì được thực hiện trên cơ sở nội dung kê khai của người sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.

(iv) Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai và thời điểm bắt đầu sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ hoặc thông tin quy định tại nội dung (ii) và nội dung (iii) có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất được xác định theo giấy tờ hoặc thông tin có ngày, tháng, năm sử dụng đất sớm nhất.”

Về việc liên quan đến quy định thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được quy định cụ thể tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 và Điều 12 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tuy nhiên, để được hướng dẫn, giải đáp rõ hơn, đề nghị ông Nguyễn Đình Giao có văn bản xin ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về tài chính ở địa phương hoặc ở Trung ương để được hướng dẫn, giải quyết.

Trên đây là ý kiến của Cục Quản lý đất đai, thông tin để ông Nguyễn Đình Giao biết và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật; đồng thời mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của ông trong quá trình nghiên cứu, tiếp thu, hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai trong thời gian tới./.

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 (NĐA).



Phạm Ngô Hiếu