

Kính gửi: Công dân Nguyễn Thị Thắm

(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 Công dân Nguyễn Thị Thắm 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 nội dung như sau:

“Tại khoản 3 Điều 200 Luật Đất đai 2024 “Đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên”. Căn cứ Điều 138 Luật Đất đai 2024 trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, tuy nhiên nằm trong quy hoạch đất quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh. Mặt khác tại Điều 18 của nghị định 151/2025 Quy định liên quan đến thủ tục, hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, hồ sơ địa chính “Ủy ban nhân dân cấp xã khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại các Điều 137, 138, 139 và 140 Luật Đất đai không phải thực hiện riêng việc xác nhận về sự phù hợp với quy hoạch, không tranh chấp, đất sử dụng ổn định” dẫn đến chồng chéo trong việc áp dụng Luật hay Nghị định 151 để có cơ sở giải quyết các loại hồ sơ gia đình cá nhân có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất không. Điều 200 Luật số 31/2024/QH15 của Quốc hội: Luật Đất đai mâu thuẫn Điều 18 của Nghị định 151/2025/NĐ-CP. Kính đề nghị quý cơ quan, quan tâm phúc đáp để có cơ sở triển khai thực hiện./.”

Về nội dung nêu trên, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đối với các trường hợp sử dụng đất quy định tại Điều 137, 138, 139 và 140 Luật Đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện; trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 31, Điều 36 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP; theo đó, đối với các trường hợp sử dụng đất mà phải đáp ứng điều kiện phù

hợp với quy hoạch thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận sự phù hợp quy hoạch trước trình cơ quan chức năng quản lý đất đai cấp huyện.

Thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, tại điểm h khoản 1 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP đã phân cấp thẩm quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân. Do đó, khoản 4 Điều 18 Nghị định 151/2025/NĐ-CP quy định: *"4. Ủy ban nhân dân cấp xã khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại các Điều 137, 138, 139 và 140 Luật Đất đai không phải thực hiện riêng việc xác nhận về sự phù hợp với quy hoạch, không tranh chấp, đất sử dụng ổn định"* là phù hợp, việc xem xét quy hoạch được Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện trong quá trình giải quyết thủ tục theo thẩm quyền mà không phải thực hiện riêng nội dung xác nhận phù hợp quy hoạch.

Thửa đất đang sử dụng thuộc quy hoạch sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng thuộc trường hợp không phải xem xét điều kiện phù hợp với quy hoạch khi cấp Giấy chứng nhận, tại thời điểm xem xét cấp Giấy chứng nhận mà Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất thì không thuộc quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai.

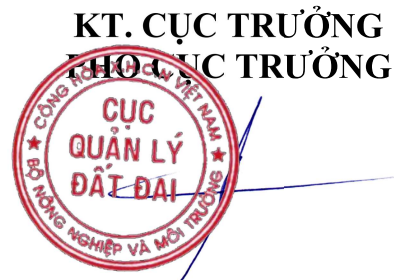
Hiện nay, theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP thì Chính phủ đã giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định về thẩm quyền và quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai, trong đó có trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Do đó, Cục Quản lý đất đai đề nghị Công dân nghiên cứu các quy định nêu trên và gửi kiến nghị đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Nông nghiệp và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để được hướng dẫn thực hiện thủ tục theo đúng quy định và thẩm quyền được Chính phủ giao.

Cục Quản lý đất đai mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Công dân 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.

[Chữ ký]



Phạm Ngô Hiếu