

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: 2205 /QLĐĐ-KSQLSDĐĐ

Hà Nội, ngày 26 tháng 5 năm 2026

V/v trả lời phản ánh, kiến nghị trên
Hệ thống thông tin của Bộ Tư pháp

Kính gửi: ông Nguyễn Việt Hùng

(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 được Bộ Nông nghiệp và Môi trường giao nhiệm vụ nghiên cứu, trả lời phản ánh, kiến nghị của công dân trên Hệ thống thông tin của Bộ Tư pháp (Mã PAKN: 177885826317). Về nội dung phản ánh kiến nghị này, Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường trả lời như sau:

Nội dung phản ánh, kiến nghị:

Không có căn cứ xác định khi nào được coi là cơ quan có thẩm quyền biết về việc vi phạm. Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định 123/2024/NĐ-CP quy định “Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là 02 năm”. Đối với hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không phải đất lúa sang đất ở hoặc từ đất lúa sang đất ở được quy định tại Điều 10 và Điều 8 của Nghị định 123/2024/NĐ-CP thì thời hiệu xử phạt được tính theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 được tính “là thời điểm người có thẩm quyền thi hành công vụ phát hiện hành vi vi phạm”. Tức thời hiệu ban hành quyết định xử phạt hành chính được tính từ thời điểm người có thẩm quyền thi hành công vụ phát hiện hoặc biết về hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, không xin phép này. Vậy, đối với trường hợp người dân đã tự ý xây dựng nhà trên đất vườn, hay lấp đất ao để làm nhà từ những năm 1994. Trên sổ mục kê năm 1987 ghi rõ mảnh đất đó là đất ao, đất vườn, đến bản đồ địa chính năm 1998 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là đất ở, nhưng không bị xử phạt vi phạm hành chính. Đến bản đồ năm 2008, tiếp tục được ghi nhận là đất ở được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không bị xử phạt vi phạm hành chính. Nay người dân đi làm sổ đỏ, kê khai việc tự ý chuyển mục đích từ đất ao, đất vườn lên làm đất ở năm 1994, vậy thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được từ tính năm 1998 (khi bản đồ địa chính được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt) hay được tính từ thời điểm người dân kê khai cấp sổ và gửi hồ sơ lên UBND cấp xã để làm sổ đỏ? Bởi vì, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thời điểm đó có sự tham gia của UBND cấp xã, UBND cấp huyện, cán bộ địa chính xã và chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường, địa chính nhà đất huyện và Sở Tài nguyên và Môi trường cấp tỉnh, Sở Địa chính và Nhà đất cấp tỉnh đều được biết thông tin đó. Thì liệu có được tính việc phê duyệt mảnh

đất từ đất ao, vườn trước kia thành đất ở là thời điểm người có thẩm quyền biết về việc vi phạm này hay không? Trong trường hợp hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính 02 năm theo quy định trên, thì người dân có bị xử phạt vi phạm hành chính không? có bị buộc phải nộp lại số lợi bất hợp pháp hay không?

Nội dung trả lời:

1. Đối với nội dung hỏi: Không có căn cứ xác định khi nào được coi là cơ quan có thẩm quyền biết về việc vi phạm?

Tại Mục 2 Chương II Luật Đất đai 2024 có quy định quản lý nhà nước về đất đai trong đó cụ thể tại khoản 18 Điều 20 quy định về nội dung quản lý Nhà nước về đất đai như sau: *“18. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai”*.

Do đó, việc thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai là việc làm thường xuyên của công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Việc phát hiện các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai sẽ thông qua việc thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi...của cơ quan, cán bộ, công chức thực hiện nhiệm vụ theo thẩm quyền được phân công. Khi phát hiện hành vi vi phạm thì người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ và đây cũng chính là căn cứ xác định thời điểm phát hiện hành vi vi phạm.

2. Đối với trường hợp người dân đã tự ý xây dựng nhà trên đất vườn, hay lấp đất ao để làm nhà từ những năm 1994. Trên sổ mục kê năm 1987 ghi rõ mảnh đất đó là đất ao, đất vườn, đến bản đồ địa chính năm 1998 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là đất ở, nhưng không bị xử phạt vi phạm hành chính. Đến bản đồ năm 2008, tiếp tục được ghi nhận là đất ở được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không bị xử phạt vi phạm hành chính. Nay người dân đi làm sổ đỏ, kê khai việc tự ý chuyển mục đích từ đất ao, đất vườn lên làm đất ở năm 1994, vậy thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được từ tính năm 1998 (khi bản đồ địa chính được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt) hay được tính từ thời điểm người dân kê khai cấp sổ và gửi hồ sơ lên UBND cấp xã để làm sổ đỏ?

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định:

“2. Thời điểm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được quy định như sau:

a) Đối với các hành vi vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 3 Điều này là hành vi đã kết thúc thì thời điểm để tính thời hiệu xử phạt là thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm;

b) Đối với các hành vi vi phạm hành chính không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này là hành vi đang thực hiện thì thời điểm để tính thời hiệu xử phạt là thời điểm người có thẩm quyền thi hành công vụ phát hiện hành vi vi phạm”.

Do đó, thời điểm để tính thời hiệu xử phạt là đối với trường hợp này là thời điểm người dân đi làm sỏ đỏ, kê khai việc tự ý chuyển mục đích từ đất ao, đất vườn lên làm đất ở đối với trường hợp nếu cơ quan nhà nước phát hiện hành vi vi phạm và lập biên bản vi phạm hành chính.

Trên đây là ý kiến của Cục Quản lý đất đai kính gửi Ông được biết./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa (để báo cáo);
- Cục trưởng (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế (để biết);
- Văn phòng (để p/h);
- Lưu: VT, PKSQLSDĐĐ, HS(MN).



**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Bùi Văn Hải