

Số: 2067 /QLĐĐ-ĐDDKĐĐ

Hà Nội, ngày<sup>05</sup> tháng 9 năm 2025

V/v trả lời nội dung phản ánh của  
Sở Tư pháp tỉnh Hà Tĩnh

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Hà Tĩnh

Thực hiện sự phân công của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức rà soát thông tin phản ánh về “điểm nghẽn” trong lĩnh vực đất đai và gửi kết quả rà soát đến Bộ Tư pháp - Cơ quan Thường trực Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật. Đảng ủy Bộ Tư pháp đã có Báo cáo số 76-BC/ĐU ngày 02/8/2025 báo cáo Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế về kết quả rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Đồng chí Trưởng ban Chỉ đạo tại Thông báo số 08/TB-BCĐTW ngày 08/8/2025 về hoàn thiện thể chế, pháp luật, Bộ Nông nghiệp và Môi trường giao Cục Quản lý đất đai có ý kiến về nội dung phản ánh của Quý Cơ quan như sau:

1. Đối với ý kiến phản ánh: “Điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai quy định: “3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:”. Nghiên cứu các hướng dẫn thi hành, không quy định cụ thể trường hợp nào đang sử dụng ổn định, phù hợp một trong các loại quy hoạch được cấp có thẩm quyền đã phê duyệt thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; theo đó sẽ có cách hiểu khác nhau và áp dụng không thống nhất”.

Về nội dung này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Căn cứ quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 5 Điều 25 của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai thì việc cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai được xem xét giải quyết nếu người đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn; riêng trường hợp sử dụng ổn định vào nhóm đất nông nghiệp có nguồn gốc lấn, chiếm đất, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận mà

không phụ thuộc vào quy hoạch.

2. Đối với ý kiến phản ánh: “Nội dung xác định lại diện tích đất ở theo quy định của khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024 có quy định việc xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thừa đất ở có vườn ao, đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2024 sẽ không thực hiện trong trường hợp đã được nhận chuyển quyền (bao gồm chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho); điều này dẫn đến nhiều bất cập trong quá trình thực hiện và ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân trong trường hợp nhận thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ cha mẹ, ông bà để lại. Do đó, đề nghị sửa đổi quy định của Luật đất đai theo hướng không xác định lại diện tích đất ở theo quy định của khoản 6, điều 141 Luật Đất đai năm 2024 của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thừa đất ở có vườn ao, đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2024 đối với trường hợp nhận chuyển nhượng (còn trường hợp nhận thừa kế, tặng cho vẫn được xem xét để xác định lại diện tích đất ở)”.

Về nội dung này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Việc quy định tại khoản 6 Điều 141 là đồng bộ với quy định về thừa kế nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được quy định tại Điều 615 của Bộ Luật Dân sự, cụ thể: *“1. Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Tại thời điểm để thừa kế, quyền của người để thừa kế đã được xác lập trên giấy chứng nhận đã cấp, trong đó có diện tích đất ở và được xác định trong văn bản thừa kế. Vì vậy, việc xác định lại diện tích đất ở là không thống nhất với các văn bản thừa kế; đồng thời dẫn đến phức tạp đối với các trường hợp đã chia thừa kế. Đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất, việc quy định xác định lại diện tích đất ở gây thắc mắc, so bì đối với các trường hợp đã nhận chuyển quyền sử dụng đất, làm phức tạp trong quản lý, sử dụng đất.

3. Đối với ý kiến phản ánh: “Theo khoản 2 Điều 5 Nghị định 88/2024/NĐ-CP quy định các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất quy định tại Khoản 3 Điều 95 của Luật Đất đai: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã sử dụng đất ổn định, thuộc các trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai.” Quy định này còn có nhiều cách hiểu khác nhau, cụ thể như sau: Cách hiểu thứ nhất: Tại thời điểm thu hồi đất, thừa đất không phù hợp quy hoạch nên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó sẽ không được bồi thường về đất. Cách hiểu thứ hai: Trước thời điểm thu hồi đất, thừa đất vẫn phù hợp một trong các loại quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt nên nếu đủ điều kiện được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ được bồi thường về đất. Do đó, đề nghị

có hướng dẫn cụ thể về nội dung trên”.

Về nội dung này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2014 mà đã sử dụng đất ổn định, thuộc các trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai thì đủ điều kiện được bồi thường về đất.

Cục Quản lý đất đai trân trọng cảm ơn các ý kiến góp ý và rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Quý Cơ quan trong lĩnh vực đất đai. 

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để báo cáo);
- Cục trưởng Đào Trung Chính (để báo cáo);
- Lưu: VT, VP, ĐDDKĐD, MT.



**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Nguyễn Thị Ánh Nguyệt**