

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Lạng Sơn

Cục Quản lý đất đai đã rà soát thông tin phản ánh về “điểm nghẽn” trong lĩnh vực đất đai và gửi kết quả rà soát theo yêu cầu của Bộ Tư pháp - Cơ quan Thường trực Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật và đã đưa vào Báo cáo số 76-BC/ĐU của Đảng ủy Bộ Tư pháp ngày 02/8/2025 về kết quả rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật. Nay, theo yêu cầu của Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật tại Thông báo số 08/TB-BCĐTW ngày 08/8/2025 về hoàn thiện thể chế, pháp luật, Cục Quản lý đất đai tiếp tục có ý kiến đối với nội dung phản ánh của Quý Sở như sau:

1) Ý kiến phản ánh (câu 1): Chưa quy định thẩm quyền Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp “được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất”. Chưa quy định thẩm quyền “Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” đối với trường hợp “cá nhân quy định tại điểm c khoản 1 và Điều 123 Luật Đất đai”. Theo quy định nêu trên, trường hợp hết thời hạn sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng trong hạn mức thì không cần làm thủ tục gia hạn. Tuy nhiên, việc không làm thủ tục gia hạn sẽ dẫn đến việc Giấy chứng nhận vẫn ghi thời hạn sử dụng đất cũ đã hết hạn. Điều này gây khó khăn trong việc các tổ chức tín dụng nhận TSBĐ là các loại đất nêu trên trong trường hợp Giấy chứng nhận vẫn ghi thời hạn sử dụng đất cũ. Do đó, cần làm rõ lại nội dung quy định này?

Về nội dung kiến nghị này, 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 (được đính chính tại Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT, ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định như sau:

- Tại điểm d khoản 1 Điều 9 quy định thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện: *"d) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai, trừ các trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân quyền, phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quy định tại khoản 3 Điều 10 Nghị định này"*.

- Tại điểm d khoản 3 Điều 10 quy định thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện (trừ trường hợp dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất

thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê): “d) *Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*”.

Căn cứ quy định nêu trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê, trừ trường hợp dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2) Ý kiến phản ánh (câu 2): Chưa có quy định việc chuyển tiếp đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai, cụ thể sau khi Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua nghị quyết danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất thì từ 01/7/2025 không còn cấp huyện, việc trình UBND cấp tỉnh điều chỉnh, bổ sung kế hoạch sử dụng đất theo Nghị quyết HĐND tỉnh chưa có hướng dẫn cụ thể.

Về nội dung kiến nghị này, trong thời gian chưa hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới, địa phương căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ để thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, cụ thể như sau: “2. *Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới.*”.

Ngày 20/8/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 5786/BNMT-QLĐĐ gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hướng dẫn về căn cứ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai.

3) Ý kiến phản ánh (câu 3): Chưa có quy định cụ thể việc xác định đất nông thôn và đất đô thị sau khi sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã.

Về nội dung vướng mắc này, Cục Quản lý đất đai đề nghị sẽ tiếp tục nghiên cứu, tuy nhiên tại khoản 1 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định căn cứ mục đích sử dụng đất để phân loại đất; còn việc xác định khu vực nông thôn và khu vực đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

4) Ý kiến phản ánh (câu 4): Tại khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: ...

đ) Giấy chứng nhận đã cấp bị Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy;

e) Trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà người phải thi hành án không nộp giấy chứng nhận đã cấp.”.

Như vậy, trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành...không giao nộp Giấy chứng nhận đã cấp thì Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp. Việc quy định thành phần hồ sơ nộp phải có Giấy chứng nhận dẫn đến khó khăn trong việc tiếp nhận giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

Về nội dung kiến nghị này, theo quy định tại khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, khoản 3 Điều 58 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, trong trường hợp Điều 152 của Luật đã quy định Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp do Giấy chứng nhận đã cấp bị Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà người phải thi hành án không nộp giấy chứng nhận đã cấp thì không phải nộp Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Luật Đất đai, không thực hiện theo quy định của Nghị định.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục trưởng (đề/c);
- Lưu: VT, QHGD, ĐQĐ.

l

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Vũ Sỹ Kiên