

Số: /QLĐĐ-ĐDDKĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

V/v trả lời phản ánh, kiến nghị liên quan đến
chính sách pháp luật về đất đai

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Khánh Hòa

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; thực hiện chỉ đạo của Lãnh đạo Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Cục Quản lý đất đai có ý kiến về nội dung phản ánh của Quý cơ quan như sau:

1. Ý kiến phản ánh: Tại điểm a khoản 3 tiêu mục II, Mục C Phần V, Phụ lục I kèm theo Nghị định số 151/2015/NĐ-CP quy định: “*Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính; đơn vị đo đạc có trách nhiệm thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định*”.

Trên thực tế, có trường hợp nơi đã có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có mảnh trích đo bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai vẽ (Ranh giới thửa đất, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất trong mảnh trích đo bản đồ khác với bản đồ địa chính). Trường hợp này chưa được hướng dẫn cụ thể.

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

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì bản đồ địa chính được lập để sử dụng cho các mục đích quản lý đất đai.

Theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì trích đo bản đồ địa chính được thực hiện riêng đối với từng thửa đất hoặc nhiều thửa đất trong phạm vi một mảnh trích đo bản đồ địa chính theo tỷ lệ cần thành lập đối với nơi chưa có bản đồ địa chính.

Căn cứ theo quy định nêu trên thì trường hợp đã có bản đồ địa chính thì phải sử dụng bản đồ địa chính cho công tác quản lý đất đai mà không thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính; trường hợp khu vực đã có bản đồ địa chính mà có sự thay đổi một trong các yếu tố về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính thì thực hiện việc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP. Việc Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính là không đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 8 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải được đưa vào sử dụng cho các mục đích quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định này thay thế cho bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính đã lập trước đó.

2. Ý kiến phản ánh: Theo quy định tại nội dung (iii) và nội dung (iv) của điểm b2 khoản 4, tiểu mục II, Mục C Phần V, Phụ lục I kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP quy định:

“(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 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 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”.

Thực tế có trường hợp công dân đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất rừng sản xuất (RSX) có nguồn gốc do khai hoang và sử dụng từ năm 1990 (không có giấy tờ về sử dụng quyền sử dụng đất theo quy

định Điều 37 Luật Đất đai và cũng không có một trong các thông tin, giấy tờ tại nội dung (ii) của điểm b2, khoản 4 Tiểu mục II, Mục C, phần V, Phụ lục I kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP).

Trong khi đó, theo bản đồ đất rừng đo đạc giai đoạn năm 2007 thể hiện đất mà công dân đề nghị cấp giấy chứng nhận nằm trong diện tích 276 ha đất đồi núi chưa sử dụng (DCS) do Nhà nước quản lý. Đây là trường hợp nội dung kê khai khác với hồ sơ địa chính.

Trước đây, theo quy định kiểm k khoản 4 Điều 34 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, thì Hội đồng đăng ký đất đai có ý kiến về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của công dân làm căn cứ giải quyết cho công dân. Hiện nay, quy định này đã hết hiệu lực thi hành (theo điểm b khoản b Điều 21 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP). Do đó, không có căn cứ để giải quyết cho công dân.

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

Tại điểm (iii) và (iv) của điểm b2 khoản 4, tiểu mục II, Mục C Phần V, Phụ lục I kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP đã có quy định xử lý đối với 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 thì thời điểm xác lập thông tin và mục đích sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở nội dung kê khai của người sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất. Người sử dụng đất hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với nội dung và thông tin đã kê khai quy định tại Mẫu số 15 Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

3. Ý kiến phản ánh: Khoản 6 Điều 16 Luật Đất đai năm 2024 quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư và được hướng dẫn tại Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Tuy nhiên, nội dung hướng dẫn trên đã bị bãi bỏ bởi điểm c khoản 4 Điều 21 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, có hiệu lực từ 01/7/2025.

Đồng thời tại Phần III Phụ lục I kèm Nghị định số 151/2025/NĐ-CP (quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất; điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất) cũng không quy định căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho

phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp nhận.

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

Tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai) quy định bổ sung Điều 44 vào sau Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP như sau: “*Điều 44. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư*

Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”.

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;
- Q. Bộ trưởng Trần Đức Thắng (để báo cáo);
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa (để báo cáo);
- Cục trưởng Đào Trung Chính (để báo cáo);
- Bộ Tư pháp;
- Văn phòng Đảng ủy Bộ NNMT;
- Vụ Pháp chế;
- Công thông tin điện tử của Bộ;
- Công pháp luật Quốc gia;
- Lưu: VT, ĐĐĐKĐĐ.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Vũ Sỹ Kiên