

Số: 6417 /SNNMT-QLĐĐ

Nghệ An, ngày 29 tháng 5 năm 2025

V/v xử lý các nội dung vướng mắc trong lĩnh vực
đất đai trong quá trình thực hiện

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các xã, phường

Thực hiện Thông báo số 432/TB-UBND ngày 27/5/2026 của UBND tỉnh kết luận của đồng chí Phùng Thành Vinh - Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại Hội nghị quán triệt các nội dung thuộc trách nhiệm, thẩm quyền của UBND cấp xã, Chủ tịch UBND cấp xã trong công tác quản lý đất đai; nội dung tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Trước đó, để chuẩn bị nội dung phục vụ cho hội nghị, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có văn bản đề nghị UBND các xã, phường báo cáo các nội dung khó khăn, vướng mắc tại địa phương để rà soát, tổng hợp trả lời tại Hội nghị. Kết quả rà soát cho thấy, có nhiều nội dung vướng mắc của UBND cấp xã gửi về còn mang tính chất sự vụ, sự việc cụ thể cần phải có hồ sơ, tài liệu liên quan để có thể trả lời chi tiết. Đối với các nội dung vướng mắc có tính chất phổ biến, chưa rõ ràng về tính pháp lý, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổng hợp và trả lời, hướng dẫn tại 02 phụ lục kèm theo văn bản này.

- Phụ lục 1: Các nội dung vướng mắc liên quan đến công tác cấp GCN QSD đất; đo đạc bản đồ địa chính; chuyển mục đích sử dụng đất;...

- Phụ lục 2: Các nội dung vướng mắc liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án.

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vấn đề mới hoặc có nội dung cần làm rõ, đề nghị UBND các xã, phường chủ động, kịp thời gửi văn bản, cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan hoặc liên hệ trực tiếp Phòng Quản lý Đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn, giải quyết.

Đề nghị UBND các xã, phường nghiên cứu, triển khai thực hiện kịp thời./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- PGĐ Sở phụ trách;
- Lưu: VT, QLĐĐ(Bá Phúc).



KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Văn Toàn

**BIỂU TỔNG HỢP CÁC NỘI DUNG VIOLATION TRONG LĨNH VỰC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
KHI THỰC HIỆN MÔ HÌNH CHÍNH QUYỀN 02 CẤP TẠI ĐỊA PHƯƠNG**

(Kèm theo Công văn số /SNNMT-QLDD ngày tháng 11 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
1	Đối với hồ sơ công nhận lại diện tích tại có sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất nhưng không ghi ngày tháng năm, không xác định được năm lập sổ thì các sổ trên có được xem là một trong các loại giấy tờ phù hợp để công nhận lại diện tích đất ở đối với đất đã được sử dụng trước 18/12/1980 hay không?	- Tại điểm e Khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai quy định: “e) <u>Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, bao gồm:</u> Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất; Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;” - Tại Khoản 5 Điều 3 Quyết định số 82/2025/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh quy định: “5. <u>Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan Nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất nhưng</u>	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
		<i>không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm: Sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất.</i> Như vậy, pháp luật hiện nay công nhận một số loại giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 là giấy tờ về quyền sử dụng đất. Thực tế hiện nay một số địa phương có lưu các sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất nhưng không thể hiện ngày, tháng lập sổ nên chưa có cơ sở để xác định đây có phải là giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp hay không. Liên quan đến nội dung này, đề nghị UBND cấp xã kiểm tra, rà soát hồ sơ, tài liệu lưu trữ tại địa phương để xem xét, kết luận các giấy tờ đó được thực hiện <u>trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980</u> của Thủ tướng Chính phủ nhưng sai sót trong việc không thể hiện ngày tháng lập sổ. Trường hợp có cơ sở xác định các sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất được lập trong quá trình đăng ký ruộng đất thực hiện Chỉ thị 299/TTg thì đó là giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 3 Quyết định số 82/2025/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh.	
2	Hướng dẫn xác định nguồn gốc sử dụng đất khi hiện nay quy định không cho phép thành lập Hội đồng đăng ký đất đai.	Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai thì xác định nguồn gốc sử dụng đất. Việc xác định nguồn gốc đất đai trong thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
		lần đầu cho cá nhân đang sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã và được quy định tại b2 điểm b khoản 3 mục II nội dung C Phần V của Phụ lục 01 ban hành kèm theo 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. Về cách thức thực hiện: Hiện nay pháp luật đất đai không có quy định cụ thể về trình tự, căn cứ để thực hiện xác định nguồn gốc sử dụng đất. Để xác định nguồn gốc sử dụng đất, UBND cấp xã căn cứ: Hồ sơ tài liệu địa chính của địa phương; nội dung kê khai của người sử dụng đất; các hồ sơ tài liệu có liên quan đến việc quản lý, quá trình sử dụng đất; hiện trạng sử dụng đất.	
3	Các hộ gia đình trước đây đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng cấp sai số thửa, sai diện tích theo điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024. Tuy nhiên. UBND huyện đã ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp. Nay các hộ gia đình đề nghị UBND xã cấp GCNQSD đất thì diện tích đất ở được cấp là bao nhiêu mét vuông ? Trong khi đó nguồn gốc sử dụng đất của hộ gia đình đã sử dụng ổn định trước	- Tại điểm d Khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai quy định: <i>"d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận;"</i> - Tại Khoản 9 Mục XV Phần III Phụ lục 1 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định: <i>"9. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn</i>	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	ngày 18/12/1980.	liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai như sau: a) Trường hợp Giấy chứng nhận bị thu hồi là Giấy chứng nhận cấp lần đầu thì Văn phòng đăng ký đất đai chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai. <u>Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra hồ sơ, xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển hồ sơ đã giải quyết đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện công việc tại điểm đ Mục 9 này;"</u> Căn cứ quy định nêu trên, UBND cấp xã cần phải xác định rõ việc thu hồi GCN QSD đất đã cấp là thuộc nội dung nào thì xem xét cấp lại GCN QSD đất đối với nội dung đó. Trường hợp tại thời điểm cấp GCN QSD đất lần đầu sai về nguồn gốc sử dụng đất theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp GCN QSD đất thì xem xét cấp lại GCN QSD đất theo nguồn gốc sử dụng đất đã được xác định (trước ngày 18/12/1980). Nội dung xác định nguồn gốc sử dụng đất thuộc trách nhiệm của UBND cấp xã.	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
4	Các trường hợp giao đất ở trái thẩm quyền, thửa đất có một phần diện tích không phù hợp quy hoạch (<i>bao gồm các loại quy hoạch có liên quan</i>); phần diện tích còn lại phù hợp quy hoạch thì không đủ điều kiện về kích thước diện tích tối thiểu theo quy định của UBND tỉnh. Nay các hộ kê khai đăng ký cấp GCN QSD đất thì có đủ điều kiện để xem xét cấp GCN QSD đất hay không.	- Trường hợp sử dụng đất ổn định trước 15/10/1993 thì UBND xã cấp GCNQSD đất theo quy định tại Khoản 2 và khoản 6 Điều 138 Luật đất đai (không phải xem xét yếu tố phù hợp quy hoạch). - Trường hợp sử dụng đất sau 15/10/1993 thì phải xem xét về việc phù hợp quy hoạch (không xem xét điều kiện về kích thước diện tích tối thiểu vì trường hợp này không phải tách thửa); trường hợp phần diện tích đất không phù hợp quy hoạch thì không được cấp GCN QSD đất nhưng vẫn được thể hiện (ranh giới, diện tích) trên GCN QSD đất theo quy định.	
5	Trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền, đã xây dựng nhà ở ổn định trước ngày 01/7/2014, phù hợp với QH sử dụng đất nhưng qua kiểm tra hiện trạng cho thấy nhà ở và công trình xây dựng trên đất nằm dưới hành lang an toàn bảo vệ đường điện 35 KV (<i>đường điện này có trước thời điểm gia đình được giao đất</i>). Đối với các trường hợp này có đủ điều kiện xem xét cấp GCN QSD đất ở lần đầu hay không?	Đối với các thửa đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014 được xem xét thực hiện cấp GCN QSD đất theo quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024. Theo đó, chỉ quy định về việc phải 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 (<i>đối với trường hợp được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014</i>). Pháp Luật Đất đai không quy định về nội dung thửa đất nằm dưới hành lang an toàn bảo vệ đường điện. Do đó, đề nghị UBND xã căn cứ sự phù hợp của thửa đất đối với các loại quy hoạch nêu trên và các điều kiện khác có liên quan để xem xét, thực hiện cấp GCN QSD đất.	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
6	Theo quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ đối với trường hợp địa phương đã thực hiện dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng không có phương án dồn điền, đổi thửa và trên thực tế người dân đã sử dụng đất ổn định sau dồn điền, đổi thửa thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định về cấp Giấy chứng nhận lần đầu. Vậy, có thực hiện thu hồi tất cả các GCN quyền sử dụng đất nông nghiệp cũ trên địa bàn đã được cấp trước hay thực hiện thu hồi đồng thời với cấp GCN mới cho từng trường hợp.	Nội dung vướng mắc liên quan đến việc xử lý hồ sơ cấp GCN QSD đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân theo chủ trương dồn điền, đổi thửa đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo UBND tỉnh tại Công văn số 3852/SNNMT-QLĐĐ ngày 12/6/2025 và đã được UBND tỉnh thống nhất chỉ đạo thực hiện tại Công văn số 6345/UBND-NN ngày 02/7/2025. Cụ thể như sau: <i>“1) Trường hợp thực hiện dồn điền đổi thửa có Phương án dồn điền đổi thửa đã được UBND cấp huyện phê duyệt: UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 77 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.</i> <i>2) Trường hợp thực hiện dồn điền, đổi thửa nhưng không có phương án dồn điền, đổi thửa được UBND cấp huyện phê duyệt hoặc chỉ có hồ sơ, tài liệu dồn điền đang được lưu trữ tại xã, xóm: UBND cấp xã nơi có đất xác nhận việc sử dụng đất ổn định, không tranh chấp từ khi chuyển đổi ruộng đất đến nay thì được cấp Giấy chứng nhận theo hiện trạng sử dụng đất; UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 136, Khoản 6 Điều 138 Luật Đất đai, Điều 31, 36 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ.</i> <i>3) UBND huyện rà soát việc cấp Giấy chứng nhận trước đây, trường</i>	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
		<i>hợp đã cấp Giấy chứng nhận tại nơi trước khi dồn điền đổi thửa, phải thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định (tránh trường hợp người sử dụng đất đồng thời được cấp Giấy chứng nhận cả 2 nơi trước và sau dồn điền đổi thửa). Trường hợp GCN đã cấp bao gồm nhiều thửa đất nông nghiệp (nhưng chỉ thực hiện dồn điền, đổi thửa 1 phần) thì thực hiện ghi chú trên GCN đã cấp.</i> <i>4) Trường hợp đến thời điểm chấm dứt hoạt động chính quyền cấp huyện, chính quyền 02 cấp đi vào hoạt động, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo Nghị định quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực đất đai.”</i> <i>Để tránh trường hợp người sử dụng đất đồng thời được cấp Giấy chứng nhận cả 2 nơi trước và sau dồn điền đổi thửa, khi cấp GCN QSD đất nông nghiệp sau dồn điền đổi thửa thì phải thực hiện đồng thời thu hồi GCN QSD đất cũ đã cấp trước đây để quản lý (yêu cầu người sử dụng bàn giao GCNQSD đất trước đây, không phải thực hiện trình tự thủ tục thu hồi GCNQSD đất).</i>	
7	Về giải quyết các khu tập thể trên địa bàn Các khu tập thể trên địa bàn phường đã giải quyết dở dang trước đây. Một số khu tập thể, số ít trường hợp đã được giao đất, cấp GCN QSD đất, số còn lại đang	- Thực hiện Luật Đất đai năm 2024, UBND tỉnh có Công văn số 6416/UBND-NN ngày 30/7/2024, trong đó nêu rõ kể từ ngày 01/8/2024 trở đi những văn bản của UBND tỉnh đã ban hành nay không phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	thực hiện thủ tục thì chuyển giao, thực hiện chính quyền 02 cấp. Hiện nay vướng mắc về việc chuyển tiếp (có được kế thừa và tiếp tục các thủ tục trước đây hay không?) hay thực hiện theo quy định mới (không kế thừa mà thực hiện thủ tục mới theo quy định hiện hành).	bản của Trung ương mà chưa được thay thế kịp thời thì thực hiện theo Luật đất đai năm 2024 và quy định của Trung ương. Do đó, nội dung kế thừa các quy định cũ để thực hiện là không có cơ sở để xem xét tiếp tục thực hiện. - Hiện nay, đối với các khu tập thể còn dang dở đề nghị nghiên cứu thực hiện theo phương án sau: + Căn cứ quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai năm 2024 đề nghị tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện việc rà soát và trả đất về cho địa phương quản lý; UBND cấp xã có thẩm quyền thu hồi đất do tự nguyện trả đất của các tổ chức theo quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ. + Sau khi hoàn thành thủ tục bàn giao quỹ đất về cho địa phương quản lý, đề nghị UBND cấp xã căn cứ quy định tại Điều 140 Luật Đất đai để xem xét thực hiện cấp GCN QSD đất cho người dân theo thẩm quyền, đúng quy định.	
8	Nội dung liên quan đến chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với các thửa đất độc lập không cùng chung 1 thửa với đất ở trong khu dân cư. Thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư bao gồm	- Tại Khoản 4 Điều 2 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đã quy định: <i>"Khu dân cư nông thôn là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định ở nông thôn, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, điều kiện hạ</i>	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	những loại đất nào thì được phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở (ví dụ như đất nông nghiệp được giao theo NĐ 64/CP xen kẽ trong khu dân cư, đất do khai hoang..), và những thửa đất nông nghiệp nêu trên có được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở hay không; cơ sở để xác định thế nào là “đất nông nghiệp trong khu dân cư”	<i>tăng kỹ thuật và các yếu tố khác".</i> - Tại Khoản 1 Điều 2 Thông tư số 124/2021/TT-BCA ngày 28/12/2021 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định khu dân cư, xã, phường, thị trấn, cơ quan, doanh nghiệp, cơ sở giáo dục đạt tiêu chuẩn "An toàn về an ninh, trật tự" đã quy định: <i>"1. "Khu dân cư" là nơi người dân, hộ gia đình cư trú tập trung trong phạm vi một khu vực nhất định, là tên gọi chung của thôn, làng, bản, ấp, buôn, phum, sóc, khóm, tổ dân phố, khu phố và đơn vị dân cư tương đương".</i> - Tại Khoản 42 Điều 3 Luật Đất đai quy định khái niệm về thửa đất: <i>"Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới mô tả trên hồ sơ địa chính hoặc được xác định trên thực địa".</i> - Tại Khoản 5, Điều 116 Luật Đất đai 2024 quy định: <i>"5. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt".</i> - Cục Quy hoạch và phát triển tài nguyên đất đã có trả lời tại Văn bản số 518/QHPTTND-PGDCTĐ ngày 21/02/2025: <i>"Luật Đất đai không</i>	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
		<i>quy định về “khu dân cư” nên khi xem xét giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích đất nông nghiệp trong khu dân cư sang đất ở theo quy định tại Khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai thì “khu dân cư” được xác định trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”</i> Do vậy, khi giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích đất nông nghiệp trong khu dân cư sang đất ở, đề nghị địa phương căn cứ quy định Khoản 4 Điều 2 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Khoản 1 Điều 2 Thông tư số 124/2021/TT-BCA ngày 28/12/2021 của Bộ trưởng Bộ Công an, Khoản 42 Điều 3, Khoản 5, Điều 116 Luật Đất đai 2024 và văn bản số 518/QHPTTND-PGDCTĐ ngày 21/02/2025 của Cục Quy hoạch và phát triển tài nguyên đất để thực hiện xác định thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư khi xử lý hồ sơ CMD.	
9	Về quy trình cấp đổi GCN có thay đổi ranh giới do lấn chiếm đất đai hoặc cấp lần đầu do lấn chiếm đất đai sử dụng ổn định trước ngày 1/7/2014: Tại Quyết định 2134/QĐ-UBND ngày 04/7/ 2025 của UBND tỉnh Nghệ An về phê duyệt quy trình nội bộ, quy trình điện tử trong giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai trên địa bàn	Về nội dung xử lý thủ tục hành chính đã được quy định rõ tại Bộ thủ tục hành chính được Bộ NN và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 3380/QĐ-BTNMT ngày 25/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Trong đó về bước xử lý vi phạm hành chính không tính vào bước xử lý hồ sơ, thời gian giải quyết được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	tỉnh Nghệ An chưa có hướng dẫn cụ thể về quy trình trong bước lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực đất đai để có cơ sở cấp, cấp đổi GCNQSD đất. Vì vậy, UBND xã đang lúng túng trong khâu thực hiện nội dung này	đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận. Khi đến bước này, cán bộ xử lý hồ sơ có thể ấn nút tạm dừng để đảm bảo thời gian công vụ.	
10	Theo quy định tại Quyết định số 2134/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về quy trình giải quyết thủ tục hành chính đối với thủ tục Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy CNQSD đất có 18 bước, tuy nhiên trên hệ thống dịch vụ công chỉ đến bước đăng ký đất đai (bước 10) là kết thúc các bước chuyển thuế và cấp giấy chứng nhận chưa có nên phải thực hiện trên hệ thống VBDLIS đề nghị UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ đạo sử dụng thống nhất thực hiện trên một hệ thống để thuận tiện trong	- Về nội dung liên quan đến cập nhật giữa dịch vụ công và phần mềm VBDLIS, hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã phối hợp với Trung tâm phục vụ hành chính công để thực hiện tích hợp 02 phần mềm, giảm thiểu thao tác cho cán bộ xử lý. - Về nội dung trường hợp sau kết thúc công khai nguồn gốc sử dụng đất, nếu đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất thì có phải làm thông báo theo mẫu 16 nữa hay không? Nội dung này đã được quy định tại điểm e, g khoản 3 phần II của của “phần C Trình tự thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất” tại Phần VI phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, cụ thể như sau:	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	công việc. Trường hợp sau kết thúc công khai nguồn gốc sử dụng đất, nếu đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất thì có phải làm thông báo theo mẫu 16 nữa hay không.	- Đối với mẫu 16 là thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai đối với trường hợp hộ gia đình cá nhân do vậy, sau khi kết thúc công khai trường hợp đủ điều kiện nhưng không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận QSD đất hoặc không có đủ điều kiện thì ban hành mẫu số 16 để trả cho người có nhu cầu đăng ký. - Trường hợp có nhu cầu và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì gửi phiếu chuyển thông tin theo mẫu 19 để thực hiện theo quy định mà không ban hành mẫu 16.	
11	Hiện nay trong luật và các văn bản hướng dẫn chưa quy định cụ thể về quy trình, thời hạn xử lý đơn phản ánh kiến nghị nên địa phương rất khó khăn trong quá trình thực hiện.	Đề nghị căn cứ Thông tư số 05/2021/TT-TTCP ngày 01/10/2021 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình xử lý đơn khiếu nại, đơn tố cáo, đơn kiến nghị, phản ánh để phân loại, trả lời đơn thư theo đúng quy định.	
12	Có một số trường hợp sử dụng đất ở có vi phạm pháp luật về đất đai từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 (lấn chiếm, tự chuyển mục đích sử dụng đất), nhất là các trường hợp vi phạm sau ngày 01/7/2004. Các hộ chỉ xây dựng công trình là nhà ở với diện tích nhỏ (chủ yếu dưới 200 m²), diện tích còn lại là đất nông nghiệp; nhưng khi đo đạc bản đồ địa chính (<i>giai đoạn 2015-2018</i>) thì	Nội dung này Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 9827/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/10/2025 trả lời UBND xã Diễn Châu. Hiện nay, đề nghị UBND các xã, phường thực hiện như sau: - Trường hợp diện tích đất vi phạm được xác định ranh giới, mốc giới trên thực địa cho từng mục đích sử dụng (đất ở và đất nông nghiệp) và đủ điều kiện để tách thành từng thửa đất (đất ở và đất nông nghiệp) theo Quyết định số 82/2025/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh thì UBND cấp xã xem xét cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	thể hiện phần diện tích xây dựng nhà ở và đất nông nghiệp thành một thửa lớn <i>(có những thửa diện tích hơn 10.000 m²).</i> Như vậy, khi thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phải đo đạc, xác định phần diện tích được công nhận đất ở và phần diện tích đất nông nghiệp thành các thửa riêng biệt hay không? Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn.	từng thửa đất theo quy định. - Trường hợp diện tích đất vi phạm nêu trên không đủ điều kiện để tách thành từng thửa đất (đất ở và đất nông nghiệp) theo Quyết định số 82/2025/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh thì UBND xã xem xét cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho công dân đối với thửa đất vi phạm nêu trên theo đúng quy định pháp luật <u>(phần diện tích đất nông nghiệp được ghi chú trên GCNQSD đất là đất nông nghiệp có nguồn gốc hình thành từ thửa đất không cùng thửa đất ở).</u>	
13	Theo quy định tại điểm e khoản 1, khoản 2 Điều 133; điểm a, b khoản 2 Điều 136; khoản 5 Điều 227 của Luật Đất đai và tại tiết 1 Điểm I Phần III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì: Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường ký hoặc trình cấp có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận; Văn phòng đăng ký đất đai	Hiện nay trình tự thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai được sửa đổi, bổ sung được Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định tại Quyết định số 3380/QĐ-UBND ngày 15/8/2025. Theo quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và Quyết định số 3380/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường thì thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cấp GCN QSD đất đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là của UBND cấp xã. Việc thực hiện gia hạn quyền sử dụng đất đối với trường hợp không có nhu cầu cấp mới đã được sửa đổi tại Quyết định số 3380/QĐ-BTNMT	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính. Tuy nhiên, tại Bước 5 của thủ tục số 5 điểm C. Thủ tục hành chính cấp xã thuộc Phần II thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường được ban hành kèm theo Quyết định số 2304/QĐ-BNNMT ngày 23/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường có quy định: “<i>Bước 5: Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã: + Ký Giấy chứng nhận, trừ trường hợp người đề nghị gia hạn sử dụng đất không yêu cầu cấp mới Giấy chứng nhận; + Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.</i>” là chưa phù hợp với các quy định đã nêu ở trên. Hiện tại còn chưa thống nhất về thẩm quyền xử lý.	ngày 25/8/2025, cụ thể: <i>"Ký hoặc chuyển cấp có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai;"</i>	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
14	Theo quy định tại khoản 1 Điều 141 Luật Đất đai 2024 quy định “<i>thừa đất được hình thành trước ngày 18/12/1980</i>” và khoản 2 Điều 5 Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 thì hiểu: Thừa đất có nguồn gốc được hình thành trước ngày 18/12/1980 thì được xem xét công nhận, diện tích công nhận vào mục đích đất ở không vượt quá 5 lần hạn mức (<i>bao gồm trường hợp người nhận chuyển quyền một phần diện tích đất sau ngày 18/12/1980, từ thừa đất gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, nay xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu</i>). Theo quy định khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai 2024: “<i>Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18/12/1980, ...</i>”, được hiểu các trường hợp chuyển quyền 01 phần diện tích đất sau ngày 18/12/1980 từ thừa đất gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 không được xem là chủ sử dụng đất trước ngày 18/12/1980.	(1) Theo quy định tại Khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024, đối với các trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 nhưng <u>đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay xác định lại diện tích đất ở thì phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai</u>. Nội dung này, trong quá trình tham gia góp ý dự thảo Luật Đất đai năm 2024 cũng như sửa đổi Luật Đất đai năm 2024, tỉnh Nghệ An cũng đã đề nghị đưa nội dung sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 vào để đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất nhưng đến nay Luật Đất đai năm 2024 cũng như Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai năm 2024 không có sự thay đổi. (2) Thời điểm hình thành thừa đất: Theo quy định tại Điều 141 Luật Đất đai là thời điểm hình thành thừa đất gắn với người sử dụng đất sử dụng ổn định (<i>khái niệm sử dụng đất ổn định quy định tại Khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai</i>). (3) Theo quy định tại điểm b Khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024, <u>người nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại điểm a khoản này (kể cả nhận thừa kế)</u>.	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	Như vậy, cần thống nhất về cách hiểu ở 02 nội dung: - Thời điểm hình thành thửa đất: Là thời điểm hình thành thửa đất ban đầu (của bên chuyển quyền) hay là thời điểm hình thành sau khi chuyển quyền; - Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất: Trường hợp nhận thừa kế, bản thân người được thừa kế cũng là 1 thành viên của gia đình sử dụng đất từ trước ngày 18/12/1980 hay không?		
15	Nội dung người dân tự kê khai “đất được UBND xã, Hợp tác xã cấp” nhưng không có giấy tờ thì xử lý thế nào? Quan điểm của UBND cấp xã là xem như tự ra ở.	- Người dân kê khai “<i>đất được UBND xã cấp hoặc Hợp tác xã cấp</i>” nhưng không có giấy tờ cấp thì UBND xã thực hiện xác định lại nguồn gốc đất đai để xác định nội dung kê khai của người sử dụng đất. Trường hợp có cơ sở xác định nguồn gốc đất đai do UBND xã hoặc HTX giao đất thì thuộc trường hợp giao đất trái thẩm quyền. - Theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Mục B.I Phần V Phụ lục 1 kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất như sau: “<i>đ) Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc giấy tờ về việc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định tại Điều 140 Luật</i>	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
		<u>Đất đai (nếu có)".</u> Như vậy, theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Mục B.I Phần V Phụ lục 1 kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ thì người sử dụng đất có hoặc không phải nộp giấy tờ giao đất trái thẩm quyền.	
16	Nội dung GCN QSD đất đã cấp sau ngày 01/7/2004 và có phần diện tích chưa được cấp GCN thì nay việc cấp đổi GCN được thực hiện theo quy định nào?	Đề nghị UBND cấp xã kiểm tra lại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây để xác định việc cấp Giấy chứng nhận đã phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận hay chưa? Cụ thể: - Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật thì căn cứ quy định tại Điều 152 Luật Đất đai để thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định và hướng dẫn người sử dụng đất cấp lại Giấy chứng nhận theo đúng quy định Điểm 9 mục XV nội dung C của Phần V Phụ lục I Nghị định 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ. - Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp đúng quy định thì thực hiện xác định phần diện tích chưa cấp do nguyên nhân gì, căn cứ Khoản 6 Điều 135 Luật đất đai, Điều 24 Nghị định 101/2024/NĐ-CP của Chính phủ để thực hiện cấp GCQSD đất.	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
17	Các trường hợp sử dụng đất nông nghiệp tự ý chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp kể cả không có nguồn gốc do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất như đất nông nghiệp được giao không đúng thẩm quyền, đất nông nghiệp do cha ông sử dụng lâu đời trước năm 1980 chưa được cấp giấy chứng nhận, bị xử phạt theo quy định tại Điều 8, 9 và 10 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP (buộc khắc phục lại tình trạng ban đầu của đất trước vi phạm nếu không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai).	Đối với vướng mắc trong việc xác định hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đã được Cục Quản lý đất đai ban hành Văn bản 2459/QLĐĐ-KSQLSDĐĐ ngày 12/10/2025. Đề nghị UBND các phường nghiên cứu văn bản này để tổ chức thực hiện. Theo thông tin của UBND xã nêu thì các trường hợp sử dụng đất nông nghiệp (không có nguồn gốc do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất như đất nông nghiệp được giao không đúng thẩm quyền, đất nông nghiệp do cha ông sử dụng lâu đời trước năm 1980 chưa được cấp giấy chứng nhận) tự ý chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp; nay lập hồ sơ xin cấp GCNQSD đất thì UBND phường thực hiện theo 01 trong 02 phương án sau: - Trường hợp người đang sử dụng đất vào mục đích ở (thửa đất đang sử dụng trên Hồ sơ địa chính là đất UBND xã, phường quản lý) thì UBND cấp xã xử lý hành vi vi phạm chiếm đất quy định tại Khoản 9 Điều 3 Luật Đất đai, Điều 13 Nghị định 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ; thực hiện cấp GCNQSD đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai. - Trường hợp người đang sử dụng đất vào mục đích đất ở (thửa đất đang sử dụng trên Hồ sơ địa chính chưa thể hiện thông tin chủ sử dụng/ quản lý) thì chưa đủ căn cứ để xác định hành vi chiếm đất. Trường hợp này UBND	Gửi kèm theo Văn bản 2459/QLĐĐ-KSQLSDĐĐ ngày 12/10/2025 của Cục Quản lý đất đai

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
18	Tại Khoản 5 Điều 5 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP quy định: “a) Trường hợp vi phạm hành chính xảy ra trước khi chuyển quyền sử dụng đất thì bên chuyển quyền sử dụng đất bị xử phạt vi phạm hành chính và phải thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm do mình gây ra theo quy định. Trường hợp bên chuyển quyền là tổ chức đã giải thể, phá sản, cá nhân đã chết không có người thừa kế hoặc chuyển đi nơi khác mà được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận tại thời điểm phát hiện hành vi vi phạm không xác định được địa chỉ và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì bên nhận chuyển nhượng không bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả do bên chuyển quyền gây ra. Tại Điều 139 Luật Đất đai 2024: Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014. Như vậy, ông B có được xem xét cấp GCN nếu	xã thực hiện cấp GCNQSD đất theo quy định tại Điều 138 Luật Đất đai. - Tại Khoản 3, 5 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 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: a) Trường hợp 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 thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; b) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.... 5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và xử lý theo quy định của pháp luật”. - Theo quy định tại điểm a Khoản 5 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	thửa đất đảm bảo điều kiện theo khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai hay không? (ông B có vi phạm sau ngày 01/7/2014 nhưng thửa đất thì có vi phạm từ trước ngày 01/7/2014) và xử lý vi phạm hành chính như thế nào? Tại khoản 5 Điều 139 Luật Đất đai 2024 quy định: “Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này kể từ ngày 01/7/2014 trở về sau thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và xử lý theo quy định của pháp luật”. Như vậy, các trường hợp vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 kể từ ngày 01/7/2014 trở về sau thì xử lý thế nào (chưa được quy định)?	của Chính phủ quy định trường hợp ông A đã chết mà được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận tại thời điểm phát hiện hành vi vi phạm không xác định được địa chỉ, theo quy định nêu trên thì không xử phạt ông A và ông B phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm do mình gây ra (nếu có). - Trường hợp ông B sau khi nhận chuyển nhượng (sau ngày 01/7/2014) mà không vi phạm pháp luật, đề nghị UBND phường, xã căn cứ Khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện. - Theo quy định tại Khoản 5 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024, các trường hợp vi phạm kể từ ngày 01/7/2014 trở về sau thì Nhà nước không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xử lý theo quy định của pháp luật. - Tại Khoản 8 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định: “a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm (bao gồm cả việc khôi phục lại ranh giới và mốc giới thửa đất), trừ trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 139 Luật Đất đai và điểm b khoản này”. Như vậy, trường hợp vi phạm sau ngày 01/7/2014 không được cấp	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
		giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm.	
19	Một số trường hợp lấn “lưu không đường” nay điều chỉnh quy hoạch, phần lưu không đường hiện phù hợp quy hoạch đất ở. Tuy nhiên tại khoản 7 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP: “...Trường hợp pháp luật chuyên ngành không quy định xử phạt thì xử phạt theo quy định này”. UBND Phường đang băn khoăn là áp dụng quy định nào tại Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP, quan điểm của UBND Phường là xử phạt việc lấn đất chưa sử dụng do UBND Phường quản lý, quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP.	- Tại Khoản 7 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định: “7. Hành vi lấn đất hoặc chiếm đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực; đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn; đất trụ sở làm việc và cơ sở hoạt động sự nghiệp của cơ quan, tổ chức theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì hình thức và mức xử phạt theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chuyên ngành. Trường hợp pháp luật chuyên ngành không quy định xử phạt thì xử phạt theo Nghị định này”. - Vì vậy, đối với trường hợp lấn hoặc chiếm đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, đề nghị UBND phường, xã xin ý kiến của cơ quan phụ trách hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn hoặc chiếm đất. Trường hợp pháp luật chuyên ngành lĩnh vực giao thông không có quy định về hành vi vi phạm thì thực hiện xử lý hành vi chiếm đất theo quy định tại Điều 13 Nghị định 123/2024/NĐ-CP.	
20	Tại điểm d khoản 2 Điều 13 Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: “Ranh giới thửa đất trên thực địa được ghi nhận thông qua mô tả	- Tại điểm d khoản 2 Điều 13 Thông tư 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định ranh giới thửa đất trên thực địa được ghi nhận thông qua mô tả khi đo đạc bản đồ địa chính. Tuy nhiên, hiện nay, trên địa bàn tỉnh Nghệ An khi đo đạc bản	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	<i>sự liên hệ của thửa đất với khu vực xung quanh để nhận diện được trên thực địa, gồm người sử dụng đất liền kề, người quản lý đất liền kề; mối quan hệ tương quan với các đối tượng giao thông, thủy văn, địa hình, địa vật (công trình xây dựng, cây cổ thụ hay địa vật cố định khác, tồn tại lâu dài trên thực địa) và thông tin khác có liên quan đến ranh giới (nếu có).</i> <i>Ranh giới thửa đất được ghi nhận không có sự thay đổi so với ranh giới đã xác định trước đó (thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc thời điểm được cấp Giấy chứng nhận trước đó) khi người sử dụng đất và người sử dụng đất liền kề, người quản lý đất liền kề thống nhất ranh giới thửa đất không có thay đổi, đồng 5 thời tương quan giữa ranh giới thửa đất với các yếu tố giao thông hoặc thủy văn hoặc địa hình hoặc địa vật không có thay đổi trên thực địa”;</i> - Tại điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định: “Bổ sung khoản 12 như sau: “12. Khi	đồ địa chính không thể hiện nội dung này theo quy định. - Trong quá trình thẩm định hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận cho người dân, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chỉ chuyển xin ý kiến đối với trường hợp cấp đổi có diện tích tăng, ranh giới có thay đổi và phần tăng chưa được cấp Giấy chứng nhận. - Triển khai thực hiện nội dung quy định tại Khoản 12 Điều 18 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ được bổ sung tại điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ. Vì vậy, đề nghị UBND cấp xã căn cứ Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ để phối hợp khi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có văn bản xin ý kiến.	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	<i>thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân mà đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất, tại thời điểm nhận đủ hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc xử phạt vi phạm hành chính về hành vi lấn đất, chiếm đất, đồng thời người sử dụng đất cam kết không lấn đất, chiếm đất hoặc nhận chuyển quyền thêm diện tích đất thì được xác định là ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận”.</i> Đề nghị chỉ đạo, hướng dẫn thống nhất: Chỉ những trường hợp Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai xác nhận có thay đổi về ranh giới, mốc giới thửa đất mới chuyển về UBND phường lấy ý kiến, cung cấp thông tin. Tuy nhiên, lịch sử trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai để lại thì thực tế, những trường hợp có hành vi vi phạm về đất đai nhưng chưa được phát hiện, xử lý lớn. Vì vậy, theo quy định		

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP cho rằng không nhận được văn bản xử lý vi phạm và công dân cam kết là không vi phạm thì không phù hợp với thực tiễn. Trên địa bàn phường các trường hợp đất có nguồn gốc là đất quy hoạch, đã được cấp GCN QSD đất trước khi đo đạc bản đồ địa chính chính quy; nay đo đạc thì diện tích hiện trạng tăng so với GCN đã cấp. UBND phường gặp khó khăn trong việc xác định sử dụng đất có vi phạm hay không? Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn xử lý.		
21	Vướng mắc liên quan đến thủ tục đấu giá QSD đất công ích 5% do hiện nay chưa có hướng dẫn cụ thể	Nội dung này, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 6479/SNNMT-QLĐĐ ngày 08/8/2025 báo cáo UBND tỉnh đề góp ý nội dung sửa đổi Luật Đất đai theo hướng: Đối với quỹ đất công ích, nên áp dụng hình thức thuê chỉ định theo giá bảng giá để khuyến khích người dân có nhu cầu, nhằm bảo đảm khai thác hiệu quả và tránh lãng phí tài nguyên đất đai. Trong quá trình chờ sửa đổi Luật Đất đai, trường hợp người dân có nhu cầu đề nghị UBND xã thực hiện theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ. - Theo quy định tại Khoản 6 Điều 124 Luật đất đai, trường hợp đất đưa	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
		ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành (<i>đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá hoặc không có người tham gia</i>). Thời gian cho thuê đất trong trường hợp này, chỉ được thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành lần 2. - Tại Khoản 3 Điều 179 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 10 năm”. - Như vậy, theo quy định của Khoản 3 Điều 179 Luật Đất đai năm 2024 chỉ quy định chung cho tất cả quỹ đất công ích (không quy định đối với quỹ đất công ích có quy mô lớn, tập trung hay đất công ích có diện tích nhỏ, manh mún) mà chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại Khoản 2 Điều 179 thì đều phải đấu giá để đưa vào sử dụng.	
22	Về trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền. Theo điểm c, khoản 2 Điều 12 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định “<i>Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất nhưng mức thu đã nộp để được sử dụng đất thấp</i>	Về nội dung xác định giá đất và thẩm quyền quy đổi tỷ lệ % diện tích đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có nguồn gốc được giao trái thẩm quyền. Nội dung này, Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản số 10863/SNNMT-KHTC ngày 19/11/2025 hướng dẫn xác định giá đất và thẩm quyền quy đổi tỷ lệ % diện tích đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có nguồn gốc được giao trái thẩm quyền; đồng thời được UBND tỉnh thống nhất chỉ đạo	Gửi kèm CV số 10863/SNNMT-KHTC ngày 19/11/2

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	<i>hơn mức thu theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp tiền thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; tiền sử dụng đất của phần diện tích đất còn lại được tính theo quy định tại điểm a khoản này theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.”.</i> Tuy nhiên hiện nay chưa có quy định cụ thể về việc xác định quy đổi số tiền đã nộp sang diện tích sử dụng đất, cơ quan thực hiện việc quy đổi tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và thẩm quyền xác định việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại thời điểm đã nộp tiền đối với các trường hợp này. Do đó, đề nghị có hướng dẫn cụ thể đối với nội dung này	thực hiện tại văn bản 12867/UBND-NN ngày 21/11/2025. Nội dung cụ thể như sau: Trường hợp thửa đất chưa được giá tại Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành tại thời điểm người dân nộp tiền để được sử dụng đất <u>thì UBND cấp xã thực hiện quy trình xác định, phê duyệt giá đất cụ thể. Giá đất cụ thể do phòng Kinh tế (hoặc phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đối với phường) đề xuất trên cơ sở quy định của Bảng giá đất tại từng thời điểm trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp xã, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp xã thẩm định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định cho Phòng Kinh tế (hoặc phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đối với Phường) hoàn thiện trình Chủ tịch UBND cấp xã quyết định giá cụ thể.</u>	025 của Sở NN&MT; số 12867/UBND-NN ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh
23	Hiện nay, trên địa bàn có nhiều trường hợp tranh chấp đất đai liên quan đến ranh giới sử dụng đất giữa các hộ gia đình. Để giải quyết tranh chấp đất đai phụ thuộc nhiều vào việc thực hiện đo đạc để xác định ranh giới. Tuy nhiên UBND xã không có người có chuyên môn về đo đạc, không có máy	Về kinh phí chi cho đo đạc phục vụ giải quyết tranh chấp đất đai a) Trường hợp tranh chấp đất đai do Tòa án giải quyết <i>(theo quy định tại Khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024)</i>: Theo quy định tại Điều 156 Bộ luật Tố tụng Dân sự số 92/2015/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Bộ luật số 45/2019/QH14, Luật số 59/2020/QH14 và Luật số 13/2022/QH15 thì người yêu cầu Tòa án	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	móc để thực hiện đo đạc. Nếu thực hiện thuê đơn vị đo đạc thì cần kinh phí, nhưng hiện nay chưa có quy định về kinh phí để thực hiện nội dung này.	xem xét, thẩm định tại chỗ phải nộp tiền tạm ứng chi phí. Tiền tạm ứng chi phí bao gồm chi phí đo đạc, chi phí thuê thiết bị và các chi phí khác liên quan đến việc thẩm định. Trong trường hợp đo đạc được thực hiện theo yêu cầu của Tòa án, nguyên đơn hoặc người yêu cầu giải quyết việc dân sự cũng phải nộp tiền tạm ứng các chi phí trên. b) Trường hợp tranh chấp đất đai do UBND cấp thẩm quyền giải quyết hoặc các bên tranh chấp lựa chọn giải quyết tranh chấp tại UBND cấp thẩm quyền (theo quy định tại Khoản 2, 3 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024): Pháp luật đất đai trước đây và pháp luật đất đai hiện hành đều không có quy định người yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai phải nộp tiền tạm ứng chi phí (trong đó có chi phí đo đạc), cũng như chưa có quy định UBND cấp thẩm quyền phải chi trả chi phí cho việc đo đạc phục vụ giải quyết tranh chấp đất đai. Thực tế khi thực hiện chính quyền địa phương 3 cấp, cấp nào giải quyết tranh chấp thì cấp đó lấy kinh phí sự nghiệp tài nguyên chi trả chi phí cho việc đo đạc phục vụ giải quyết tranh chấp đất đai (<i>nhiệm vụ chi khác về quản lý đất đai của địa phương được quy định tại điểm i khoản 2 Điều 4 Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của</i>	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
		<i>Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường).</i> Trong khi các văn bản của Trung ương chưa quy định rõ chi phí đo đạc do bên nào chi trả đối với các vụ việc tranh chấp đất đai do UBND cấp thẩm quyền giải quyết; để kịp thời giải quyết các vụ việc tranh chấp đất đai, đề nghị UBND xã lấy kinh phí sự nghiệp tài nguyên của địa phương chi trả cho việc đo đạc phục vụ giải quyết tranh chấp đất đai như lâu nay.	
24	Hộ dân khai hoang sử dụng và mục đích đất sản xuất nông nghiệp từ trước ngày 15/10/1993, đến sau thời điểm “từ 15/10/1993 và trước 01/7/2014” hộ gia đình cá nhân tự ý xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định liên tục từ đó cho đến nay. Nay hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp GCN QSD đất vào mục đích đất ở thì xử lý theo quy định nào.	- Việc Hộ gia đình cá nhân khai hoang sử dụng vào mục đích đất sản xuất nông nghiệp từ trước ngày 15/10/1993 nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất nên chưa được xem là quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân. - Đến 15/10/1993 và trước ngày 01/7/2014, hộ gia đình cá nhân xây dựng nhà ở; UBND xã căn cứ vào hồ sơ địa chính của xã có <u>ghi tên người quản lý là UBND xã hoặc Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giao UBND xã quản lý</u> thì xác định đó là hành vi chiếm đất. - Đối với hành vi chiếm đất, UBND xã căn cứ quy định tại Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ để xử phạt vi phạm hành chính và căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 để xem xét cấp Giấy chứng nhận QSD đất.	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
		- Trong trường hợp hồ sơ quản lý đất đai không phản ánh đất của UBND xã hay cơ quan, tổ chức nào thì không có cơ sở xác định hành vi chiếm đất. Do vậy, UBND xã căn cứ quy định tại Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 để cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho người dân.	
25	Hộ gia đình đã khai hoang và trực tiếp sử dụng thửa đất nông nghiệp (loại đất trồng cây lâu năm - CLN) từ năm 1985 cho đến nay chưa được cấp GCN QSD; chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Ngày 20/9/2025, hộ gia đình tiến hành xây dựng nhà ở trên thửa đất nêu trên. UBND xã đã nhiều lần tổ chức tuyên truyền, vận động hộ gia đình tự giác tháo dỡ công trình xây dựng trái phép, tuy nhiên hộ gia đình không chấp hành và vẫn tiếp tục hành vi vi phạm. Qua kiểm tra hồ sơ, hiện nay UBND xã không có tài liệu thể hiện là thửa đất của hộ gia đình là do UBND xã quản lý. UBND xã còn lúng túng trong việc xác định hành vi vi phạm của hộ gia đình thuộc trường hợp nào. Cụ thể, cần làm rõ: hành vi của hộ gia đình là “Sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất lâm nghiệp sang đất phi nông nghiệp mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép” theo quy định tại Điều 10 Nghị	- Hộ gia đình khai hoang và sử dụng đất nông nghiệp từ năm 1985 cho đến nay nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất nên chưa được xem là quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân. - Đến 20/9/2025, hộ gia đình tiến hành xây dựng nhà ở tại thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, hồ sơ quản lý đất đai không phản ánh thửa đất này do UBND xã quản lý hay cơ quan, tổ chức nào quản lý sử dụng; do đó không có cơ sở để xử lý vi phạm hành vi chiếm đất. Thửa đất chưa được cơ quan nhà nước giao đất, cho thuê đất nên cũng không có cơ sở để xử lý vi phạm hành vi tự ý chuyển mục đích đất. Do vậy, trong trường hợp này, hộ gia đình không đủ điều kiện để áp dụng Điều 139 Luật Đất đai để cấp GCNQSD đất ở.	

TT	Nội dung câu hỏi	Nội dung trả lời	Ghi chú
	định số 123/2025/NĐ-CP, hay bị coi là hành vi “Chiếm đất” theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 123/2025/NĐ-CP?”.		