

Số: /SNNMT- QLĐĐ  
Về việc giải quyết một số vướng mắc trong  
công tác cấp GCNQSDĐ

Bắc Ninh, ngày tháng 4 năm 2026

Kính gửi: UBND phường Từ Sơn

Phúc đáp Văn bản số 92/UBND-KTHTĐT ngày 26 tháng 01 năm 2026 của UBND phường Từ Sơn về việc một số vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi xem xét, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý như sau:

**1. Về việc xác định phù hợp quy hoạch khi xem xét cấp GCNQSDĐ đối với trường hợp giao đất trái thẩm quyền, vi phạm pháp luật đất đai**

- Tại Điều 140 Luật Đất đai quy định: “Đất được giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm được giao hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện như sau:

1. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại khoản 2 và khoản 6 Điều 138 của Luật này.

2. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, 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 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 138 của Luật này;

3. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, 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 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và người

*sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì hạn mức đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 138 của Luật này.*

*5. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này;*

*6. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;”*

- Tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai 2024 quy định giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 như sau:

*“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.”*

Căn cứ quy định trên, đối với trường hợp giao đất trái thẩm quyền đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Luật Đất đai không quy định yếu tố quy hoạch);

Đối với các trường hợp sử dụng đất từ 15/10/1993 đến trước 01/7/2014 (đối với trường hợp giao trái thẩm quyền theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai và trước 01/7/2014 đối với trường hợp vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai) nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, 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 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy việc xem xét yếu tố quy hoạch khi cấp GCNQSDĐ được thực hiện theo một trong các quy hoạch trên.

## **2. Về xác định nguồn gốc, diện tích khi xem xét cấp GCNQSDĐ:**

Giấy tờ về quyền sử dụng đất để được xem xét cấp GCNQSDĐ được quy định cụ thể tại Điều 137 Luật Đất đai và Điều 11 Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 02/3/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai, việc cấp GCNQSDĐ thực hiện theo quy định tại các Điều 138, Điều 139, Điều 140 Luật Đất đai.

Về xác định nguồn gốc, diện tích khi xem xét cấp GCNQSDĐ: Tại tiểu mục (ii) tiết b2 điểm b khoản 3 mục II phần C phần V Phụ lục I về trình tự thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện các công việc sau: *“(ii) 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; ...”*.

Như vậy, việc xác định nguồn gốc sử dụng đất do UBND cấp xã xác định; trường hợp cần thiết UBND cấp xã có thể thành lập Hội đồng xét duyệt để giúp UBND cấp xã xác định nguồn gốc sử dụng đất làm cơ sở giải quyết.

Đề nghị UBND phường Từ Sơn nghiên cứu thực hiện./.

### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- GD Sở, PGD Sở;
- UBND các xã, phường;
- VP Sở, VPĐKĐĐ;
- Lưu: VT, phòng QLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Mạnh Lân**