

Số: 216 /QLĐĐ-KSQLSDĐĐ
V/v trả lời kiến nghị của công dân

Hà Nội, ngày²⁷ tháng⁰¹ năm 2026

Kính gửi: Ông Nguyễn Đức Mạnh
(Địa chỉ: gửi trên hệ thống thông tin tiếp nhận, xử lý phản ánh, kiến nghị
về văn bản quy phạm pháp luật của Bộ Tư pháp)

Cục Quản lý đất đai nhận được Bộ Nông nghiệp và Môi trường giao nhiệm vụ nghiên cứu, trả lời phản ánh, kiến nghị của ông Nguyễn Đức Mạnh trên Hệ thống thông tin của Bộ Tư pháp (Mã PAKN: 1767962971508). Về nội dung phản ánh kiến nghị này, Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường trả lời như sau:

Nội dung phản ánh, kiến nghị:

Cách xác định thời điểm để tính thời hiệu theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Cụ thể đối với trường hợp vi phạm tại khoản 2 Điều 16 Nghị định 123/2024/NĐ-CP đã quy định hành vi không đăng ký đất đai. Khoản 2 Điều 16 dẫn chiếu các hành vi không thực hiện đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai. Trong đó điểm a Khoản 1 Điều 133 có quy định việc người sử dụng đất phải thực hiện đăng ký biến động trong trường hợp “*thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*”.

Trong trường hợp chuyển quyền sử dụng đất mà Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập (công chứng, chứng thực) vào ngày 01/11/2025 tuy nhiên đến ngày 02/12/2025 (tức 31 ngày) thì bên nhận chuyển quyền mới nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, hồ sơ chưa đủ điều kiện để thực hiện cập nhật biến động, cấp giấy chứng nhận nên hồ sơ trả về cho bên nhận chuyển quyền để bổ sung thêm; đến ngày 01/11/2025, bên nhận chuyển quyền tiếp tục nộp lại hồ sơ đăng ký biến động theo quy định và đã bị cơ quan có thẩm quyền lập biên bản và xử phạt hành chính đối với hành vi vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 16 123/2024/NĐ-CP do quá thời hạn quy định là chưa phù hợp. Do đó, kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền xem xét, bổ sung, làm rõ quy định xử lý với trường hợp này để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người dân và phù hợp với thực tiễn xã hội.

Nội dung trả lời:

Theo nội dung phản ánh, kiến nghị nêu trên thì có nhiều mốc thời gian không chính xác và không thể hiện rõ là người sử dụng đất đã nộp hồ sơ đăng ký biến động trong thời gian 30 ngày hay không. Căn cứ quy định của pháp luật có liên quan, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

- Tại khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai quy định: “*Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền...*”

- Tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định:

“*2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hành vi không thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai.*”

Theo quy định trên thì người sử dụng đất có trách nhiệm phải đăng ký biến động đất đai trong thời gian 30 ngày kể từ ngày có biến động về đất đai. Do đó, trường hợp người sử dụng đất chứng minh được đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai trong thời gian 30 ngày kể từ ngày có biến động về đất đai thì không đặt ra vấn đề xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai về hành vi “Không đăng ký đất đai”. Việc cá nhân, người có thẩm quyền trong thi hành công vụ không phát hiện hoặc không xử lý kịp thời hành vi vi phạm sẽ chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

Trường hợp nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai quá 30 ngày sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai về hành vi “Không đăng ký đất đai”.

Trên đây là ý kiến của Cục Quản lý đất đai kính gửi Ông được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa (để b/c);
- Cục trưởng Đào Trung Chính (để b/c);
- Vụ pháp chế Bộ (để biết);
- Văn phòng Bộ (để p/h);
- Lưu: VT, KSQLSDĐĐ, HS (NH05);

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Bùi Văn Hải