

Số: 1735 /QLĐĐ-ĐĐĐKĐĐ
V/v hướng dẫn vướng mắc quy định
pháp luật về đất đai

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2025

Kính gửi: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau

Phúc đáp Công văn số 176/VPĐKĐĐ ngày 28/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau về việc vướng mắc về giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, sau khi nghiên cứu nội dung Công văn số 176/VPĐKĐĐ nêu trên, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

1) Về nội dung vướng mắc nêu tại Điểm 1 của Công văn số 176/VPĐKĐĐ

- Tại điểm e khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024 quy định đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thay đổi sau đây: Chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này; trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 121 của Luật này mà người sử dụng đất có nhu cầu đăng ký biến động.

- Tại điểm b khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai năm 2024 quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động: Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Căn cứ quy định tại điểm e khoản 1 Điều 133 và điểm b khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai năm 2024 thì Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai năm 2024; trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 121 của Luật Đất đai năm 2024 mà người sử dụng đất có nhu cầu đăng ký biến động.

2) Về nội dung vướng mắc nêu tại Điểm 2 của Công văn số 176/VPĐKĐĐ

Việc Phó Chủ tịch UBND cấp xã được ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 136 và điểm d khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai và điểm h khoản 1 Điều 5 Nghị

định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ hay không thực hiện theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Quy chế làm việc của UBND cấp xã, nếu Chủ tịch UBND cấp xã phân công cho Phó Chủ tịch UBND cấp xã thay mặt Chủ tịch UBND cấp xã giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã trong Quy chế làm việc của UBND cấp xã, thì trong phạm vi lĩnh vực công việc được giao, Phó Chủ tịch UBND cấp xã được ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3) Về nội dung vướng mắc nêu tại tại Điểm 2 của Công văn số 176/VPĐKĐĐ

Tại khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai 2024 quy định tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 quy định điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng.

Tại điểm a khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024 quy định đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc 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 thực hiện quyền chuyển nhượng.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 28, Điều 45, điểm a khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai 2024: Nếu tổ chức kinh tế không thuộc trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 45 của Luật Đất đai 2024 thì tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và việc đăng ký biến động thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024.

Trên đây là ý kiến của Cục Quản lý đất đai gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau để biết, tham khảo; đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau căn cứ hồ sơ cụ thể và quy định của pháp luật để xem xét quyết định theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm theo quy định. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục trưởng Đào Trung Chính (để b/c);
- Phó Cục trưởng Mai Văn Phần (để b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, ĐĐĐKĐĐ.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Chu An Trường