

Số: /SNNMT- QLĐĐ  
Về việc hướng dẫn giải quyết một số vướng mắc  
trong lĩnh vực đất đai

Bắc Ninh, ngày tháng 01 năm 2026

Kính gửi: UBND phường Chũ

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được các Công văn số: 38/UBND-KTHTĐT ngày 08/01/2026 về việc xin ý kiến thực hiện lĩnh vực đất đai; số 66/UBND-KTHTĐT ngày 13/01/2026 về việc đề nghị hướng dẫn thực hiện thủ tục trong lĩnh vực đất đai.

Sau khi nghiên cứu nội dung các Công văn, Sở Nông nghiệp và Môi trường phúc đáp như sau:

**1. Về xử lý hồ sơ thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại GCN QSD, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp đã thực hiện việc cấp đổi GCN QSD đất**

Tại khoản 1 Điều 152 Luật Đất đai 2024 quy định:

“1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này có trách nhiệm đình chính giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin của người được cấp giấy chứng nhận so với thông tin tại thời điểm đình chính;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được tổ chức đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận hoặc được thể hiện trong văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.”

Tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai 2024 quy định:

“2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

.....

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;

đ) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đã cấp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này.”;

Tại khoản 4, khoản 5 Điều 152 Luật Đất đai 2024 quy định:

“4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận tại khoản này thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án. Người có hành vi vi phạm bị xử lý theo quy định tại Điều 239 và Điều 240 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã được thi hành hoặc văn bản kiến nghị của cơ quan thi hành án về việc thi hành bản án, quyết định theo quy định của pháp luật, trong đó có nội dung yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.”;

Tại khoản 7 Điều 152 Luật Đất đai 2024 quy định: “7. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này thực hiện việc cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật sau khi thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.”

Bên cạnh đó, ngày 22/01/2025, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 111/CĐKDLTTĐĐ-ĐKĐĐ ngày 22/01/2025 về việc hướng dẫn thực hiện thủ tục hành chính theo Luật Đất đai năm 2024 gửi ở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình, theo đó tại mục 4 của Công văn có nội dung:

“4. Thẩm quyền đính chính giấy chứng nhận đã cấp

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 152, Điều 136 của Luật Đất đai, điểm c khoản 3 và điểm b khoản 4 Điều 45 của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì trường hợp giấy chứng nhận đã cấp lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân có sai sót thì việc đính chính sai sót trên giấy chứng nhận cấp lần đầu do Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện, **bao gồm cả trường hợp giấy chứng nhận này đã được xác nhận thay đổi khi thực hiện đăng ký biến động**”;

Tại điểm h khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 quy định:

“1. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện, bao gồm:

.....

h) 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;”

Như vậy có thể hiểu đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai có sai sót mà giấy chứng nhận đó do UBND cấp huyện ký cấp giấy thì việc thu hồi giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã.

## **2. Về nội dung liên quan đến đơn kiến nghị của ông Bùi Văn Luân, trú tại tổ dân phố Đốc Đồn, phường Chũ.**

Do không có tài liệu, mặt khác nội dung vướng mắc của UBND phường Chũ không rõ ràng do vậy Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa đủ căn cứ để trao đổi cụ thể. Tuy nhiên theo quy định tại điểm c<sup>1</sup>, điểm đ<sup>2</sup> khoản 3 Điều 152 Luật Đất đai tại điểm h khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025<sup>3</sup> thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã. Do vậy đề nghị Chủ tịch UBND thị trấn Chũ tổ chức thực hiện theo thẩm quyền.

Vậy Sở Nông nghiệp và Môi trường phúc đáp đề UBND thị trấn Chũ nghiên cứu thực hiện./.

*(Gửi kèm theo Công văn số 111/CDKDLTTĐĐ-ĐKĐĐ ngày 22/01/2025 của Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thủ tục hành chính theo Luật Đất đai năm 2024 gửi ở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình).*

Vậy Sở Nông nghiệp và Môi trường phúc đáp đề UBND phường Chũ nghiên cứu thực hiện./.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND các xã, phường (P/h);
- LĐS;
- VPS, QLĐĐ;
- Lưu: VT, TH.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Bùi Quang Huy**

---

<sup>1</sup> c) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này phát hiện giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;

<sup>2</sup> đ) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đã cấp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này.

<sup>3</sup> “1. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện, bao gồm:

.....  
h) 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;”