ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG NINH HOÀ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 4555 /UBND V/v trả lời nội dung kiến nghị của ông Đỗ Thanh Hùng.	*Ninh Hòa, ngày 12 tháng 10 năm 2026*

Kính gửi: Ông Đỗ Thanh Hùng.
Thường trú: TDP Đại Cát 1, phường Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 18/9/2026, UBND phường Ninh Hòa nhận được nội dung phản ánh kiến nghị của ông Đỗ Thanh Hùng trên Hệ thống hỗ trợ xử lý phản ánh kiến nghị Cổng Dịch vụ công quốc gia của Chính phủ, mã số: PAKN.20260912.0175.

Nội dung phản ánh, kiến nghị: "Gia đình tôi làm làm thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận QSĐ lần đầu, UBND phường Ninh Hòa xác nhận thửa đất gia đình tôi là lấn chiếm nghĩa địa và tự ý xây dựng nhà năm 1998 và sẽ xử phạt vi phạm hành chính. Tôi muốn hỏi gia đình tôi có bị vừa xử phạt lấn chiếm và vừa xử phạt tự ý chuyển đổi mục đích để xây dựng nhà hay không? Nếu xử phạt hành chính về tự ý chuyển đổi mục đích thì trường hợp tôi có áp dụng thời hiệu hay không? Tôi được biết nếu chuyển nhượng (đối với trường hợp không có sổ đỏ) trước năm 2004 thì miễn xử phạt, trường hợp của tôi không phải chuyển nhượng mà tự ý chuyển đổi sau năm 2004 có được áp dụng.".

Về việc này, UBND phường Ninh Hoà có ý kiến như sau:

1. Về nội dung câu hỏi hộ gia đình của ông Hùng có bị vừa xử phạt lấn chiếm và vừa xử phạt tự ý chuyển đổi mục đích để xây dựng nhà hay không.

Theo điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 quy định về 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 nêu trên, theo nội dung trình bày của ông Đỗ Thanh Hùng, thì thửa đất của hộ gia đình ông Hùng có nguồn gốc sử dụng là đất lấn, chiếm do nhà nước

quản lý; **không thuộc** trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, sẽ bị xử phạt đối với hành vi lấn đất hoặc chiếm đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước đã quản lý theo Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026 của Chính phủ. Trong các hình thức xử phạt đối với các trường hợp vi phạm này có hình thức áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai.

2. Về nội dung câu hỏi đối với hành vi tự chuyển đổi, chuyển nhượng, tăng cho đất không có GCN quyền sử dụng đất (sổ đỏ) trước năm 2004.

- Quy định về xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đối với hành vi tự chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho đối với đất không đủ điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Điều 17 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026 của Chính phủ.

- Theo ý kiến của Cục Quản lý đất đai tại Công văn số 4300/QLĐĐ-KSQLSDĐĐ ngày 22/8/2026 về việc trả lời phản ánh, kiến nghị trên Hệ thống thông tin của Bộ Tư pháp thì đối với trường hợp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã tự chuyển đổi quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 thì không áp dụng xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi này. *Đính kèm Công văn số 4300/QLĐĐ-KSQLSDĐĐ ngày 22/8/2026 của Cục Quản lý đất đai.*

UBND phường Ninh Hòa trả lời cho ông được biết./.

Nơi nhận: **(VBĐT)**
- Như trên;
- Chủ tịch UBND phường (báo cáo);
- Các Phó Chủ tịch UBND phường;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Trung tâm Phục vụ Hành chính công phường;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG NINH HÒA T. KHÁNH HÒA

Nguyễn Sơn Vũ