

THÔNG BÁO

Về việc thực hiện đăng ký biến động đất đai đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Căn cứ quy định tại Điều 131, Điều 133 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ quy định tại Điều 4 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định chi tiết hành vi không thực hiện đăng ký biến động đất đai;

Thực hiện quy định của pháp luật về đất đai; nhằm bảo đảm thông tin về người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được cập nhật đầy đủ, chính xác vào hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai, Ủy ban nhân dân xã An Biên thông báo đến các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn xã một số nội dung như sau:

1. Các trường hợp phải thực hiện đăng ký biến động đất đai

Người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động khi thuộc các trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai, trong đó có:

a) Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các trường hợp chuyển quyền khác thuộc diện phải đăng ký.

b) Thay đổi tên của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

c) Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi quyền sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về người có chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

d) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được cơ quan có thẩm quyền công nhận; theo bản án, quyết định của Tòa án; quyết định thi hành án; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan có thẩm quyền.

đ) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề.

e) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

g) Bán, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Thời hạn thực hiện

Theo khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai, đối với các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều 133, người sử dụng đất phải thực hiện đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động:

- Đối với trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các trường hợp khác thuộc điểm a khoản 1 Điều 133, thời hạn đăng ký biến động là 30 ngày kể từ ngày phát sinh biến động.

- Đối với trường hợp thay đổi tên của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo điểm b khoản 1 Điều 133, thời hạn đăng ký biến động là 30 ngày kể từ ngày có thay đổi.

- Đối với các trường hợp thuộc điểm i, k, l, m và q khoản 1 Điều 133, thời hạn đăng ký biến động là 30 ngày kể từ ngày phát sinh biến động theo quy định.

- Trường hợp thi hành án, thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày bàn giao tài sản thi hành án, tài sản bán đấu giá.

- Trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3. Trách nhiệm thực hiện và xử lý trường hợp không đăng ký biến động

Ủy ban nhân dân xã An Biên đề nghị các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chủ động rà soát tình trạng sử dụng đất và hồ sơ, giấy tờ có liên quan.

Trường hợp đã phát sinh biến động thuộc diện phải đăng ký nhưng chưa thực hiện hoặc đã quá thời hạn 30 ngày, đề nghị người sử dụng đất khẩn trương liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định.

Theo Điều 4 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 7 năm 2026 của Chính phủ, 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 bị phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng, trừ trường hợp nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài hình thức xử phạt tiền, người vi phạm còn có thể bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định, trong đó có buộc thực hiện lại thủ tục hành chính về đất đai.

Nghị định số 281/2026/NĐ-CP được ban hành ngày 13 tháng 7 năm 2026 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

Do đó, kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026, trường hợp thuộc diện phải đăng ký biến động đất đai nhưng không thực hiện theo quy định sẽ bị xem xét, xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nghị định số 281/2026/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

4. Tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân xã An Biên đề nghị các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn xã:

- Chủ động rà soát Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp;

- Trường hợp đã phát sinh biến động thuộc diện phải đăng ký nhưng chưa thực hiện, khẩn trương liên hệ cơ quan có thẩm quyền (*Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang đối với đất tổ chức, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực liên xã An Biên đối với hộ gia đình, cá nhân*) để được hướng dẫn và thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định;

- Phối hợp cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ có liên quan để việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai được thực hiện đầy đủ, chính xác.

Văn phòng HĐND và UBND xã chịu trách nhiệm đăng tải Thông báo này trên Cổng thông tin điện tử của xã An Biên; Trung tâm Văn hóa, Thể thao và Truyền thanh xã An Biên thực hiện phát thanh 05 kỳ liên tiếp.

Trưởng các ấp có trách nhiệm thông tin, tuyên truyền nội dung Thông báo này đến các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn để biết và thực hiện.

UBND xã An Biên đề nghị các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn xã chủ động rà soát Giấy chứng nhận đã được cấp và thực hiện đăng ký biến động theo đúng quy định, nhằm bảo đảm thông tin về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cập nhật đầy đủ, chính xác./.

Nơi nhận:

- Sở NN&MT (b/c);
- Thường trực Đảng ủy xã;
- Thường trực HĐND xã;
- CT và các PCT UBND xã;
- Các ban, ngành trên địa bàn xã;
- Trung tâm VH, TT&TT;
- CNVPĐKKVLXAB;
- Trưởng các ấp;
- Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;
- Lưu: VT.05

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Công Rô