

Số: 3804 /SNNMT-QLĐĐ

Hải Phòng, ngày 10 tháng 4 năm 2026

V/v tiếp nhận, xử lý, phản ánh, kiến nghị
về văn bản quy phạm pháp luật

Kính gửi: Công dân Tiêu Văn Tú.

Ngày 26/3/2026, tài khoản Hệ thống Phản ánh, kiến nghị văn bản quy phạm pháp luật của Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được phản ánh, kiến nghị của công dân Tiêu Văn Tú, nội dung kiến nghị:

“Tôi viết đơn này xin phản ánh, kiến nghị về việc chồng chéo quy định về hợp thửa đất như sau:

- Điểm a và b, khoản 3, Điều 220 Luật đất đai 2024 có quy định:

“a) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở;

b) Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.”

- Tại Khoản 6, Điều 12, Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/09/2025 của UBND thành phố Hải Phòng quy định chi tiết một số điều của luật đất đai số 31/2024/QH15, nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai và 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng có quy định: “ 6. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 220 Luật Đất đai.”

- Tại khoản 3, Điều 11, Nghị Quyết 254/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai có quy định: “3. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì không bắt buộc thực hiện tách thửa. Việc hợp các thửa đất không bắt buộc cùng mục đích sử dụng đất, cùng hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cùng thời hạn sử dụng đất.”

Như vậy tại Quy định của Luật đất đai 2024 và QĐ 158/2025 của UBND thành phố Hải Phòng hiện vẫn đang quy định việc hợp thửa đất phải cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên Nghị định 254/2025 đã nêu

tháo gỡ khó khăn vướng mắc nhưng Quyết định 158/2025 của UBND thành phố Hải Phòng vẫn còn hiệu lực thi hành.

Vậy cho tôi hỏi theo quy định của pháp luật hiện hành: Tôi muốn hợp thửa đất không cùng mục đích sử dụng đất, không cùng thời hạn sử dụng đất đối với đất ở, đất vườn, ao có nguồn gốc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có phải áp dụng Quyết định 158/2025 của UBND thành phố Hải Phòng không? Tôi thấy Nghị Quyết 254/2025 của Chính phủ ban hành để tháo gỡ vướng mắc nhưng chưa có Quyết định thay thế/hủy bỏ quyết định 158/2025 nên công dân trên địa bàn thành phố Hải Phòng chưa áp dụng được việc hợp thửa đất khác mục đích sử dụng đất, khác thời hạn sử dụng đất. Kính mong các cơ quan chuyên môn giải đáp, hướng dẫn giúp công dân.”.

Qua xem xét kiến nghị phản ánh của công dân, Sở Nông nghiệp và Môi trường trả lời như sau:

- Điểm a và b khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai 2024 quy định:

“a) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở;

b) Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.”

- Khoản 6 Điều 12 Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/09/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng quy định: “Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 220 Luật Đất đai.”

- Tuy nhiên, đến ngày 11/12/2025, Quốc hội ban hành Nghị Quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026), trong đó:

+ Khoản 3 Điều 11 quy định về việc tách thửa, hợp thửa đất: “...Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì không bắt buộc thực hiện tách thửa. Việc hợp các thửa đất không bắt buộc cùng mục đích sử dụng đất, cùng hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cùng thời hạn sử dụng đất.”

+ Khoản 3 Điều 13 quy định: “Trường hợp Nghị quyết này và các luật khác

có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết này... ”.

- Mặt khác, khoản 3 Điều 58 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 quy định về việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật: “*Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.*”

Theo đó, trường hợp quy định về việc tách thửa, hợp thửa đất tại Nghị Quyết 254/2025/QH15 khác với quy định tại Luật Đất đai và Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND thì áp dụng theo quy định tại Nghị Quyết 254/2025/QH15.

Sở Nông nghiệp và Môi trường trao đổi, thông tin để công dân Tiêu Văn Tú được biết.

Trân trọng kính gửi./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- GD Sở, PGD Nguyễn Thị Như Trang;
- Văn phòng Sở;
- Lưu: VT, QLDD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thị Như Trang
Nguyễn Thị Như Trang