

Số: 11616 /SNNMT-QHKHSDĐ

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026

V/v xử lý đối với thửa đất có phần diện tích
còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất nhỏ hơn
diện tích tối thiểu, trên địa bàn Thành phố.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các xã, phường.

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND Thành phố tại Thông báo Kết luận số 723/TB-VP ngày 08/8/2026 của Văn phòng UBND Thành phố về Kết luận, chỉ đạo của Chủ tịch UBND Thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo việc xử lý các vấn đề tồn tại về văn minh, trật tự đô thị khi triển khai xây dựng các tuyến đường trên địa bàn Thành phố; Văn bản số 3479/UBND-ĐT ngày 13/7/2026 của UBND Thành phố về việc xử lý tồn tại về trật tự và văn minh đô thị, đảm bảo mỹ quan khi triển khai đầu tư xây dựng các tuyến đường trên địa bàn Thành phố; trong đó, giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì hướng dẫn UBND xã, phường trong việc xử lý đối với các trường hợp không đủ điều kiện tồn tại khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và mục đích quốc phòng, an ninh làm cơ sở để tổ chức thực hiện, đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, ngăn ngừa phát sinh vi phạm.

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

Tại khoản 7 Điều 91 Luật Đất đai năm 2024 (về nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất) quy định: “7. Khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này **mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật này, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất** thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.”

Tại Điều 15 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố Hà Nội (ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội); quy định về xử lý các trường hợp không đủ điều kiện tồn tại khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và mục đích quốc phòng, an ninh. Ngày 01/7/2025, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; trong đó, tại khoản 7 Điều 2 quy định bãi bỏ Điều 15 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố Hà Nội nêu trên.

Theo khoản 3 Điều 9 Quy chế Quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội (ban hành kèm theo Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Thành phố về việc ban hành quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định: “*Các lô đất có diện tích còn lại sau khi giải phóng mặt bằng nằm tiếp giáp mặt đường, phố: Không xây dựng công trình tại lô đất có diện tích nhỏ hơn 15m². Trong một số trường hợp đặc biệt cần hoàn thiện liên tục tuyến hoặc đoạn tuyến phố, đảm bảo cảnh quan đô thị; các lô đất có diện tích nhỏ hơn 15m² nhưng có kích thước các*

cạnh từ 3,0m trở lên, đủ điều kiện tổ chức cầu thang, phòng ở, khu phụ theo tiêu chuẩn hiện hành và chỉ có 01 mặt tiền, nằm giữa 02 nhà liền kề đủ điều kiện xây dựng, có thể xem xét cho phép xây dựng với điều kiện phải có tầng cao, chiều cao, kiến trúc mặt tiền đồng nhất với ít nhất 01 nhà liền kề theo hướng hợp khối và không hình thành các mặt bên, mặt đứng khác ra ngoài hoặc vượt trên chiều cao nhà liền kề. Các lô đất có diện tích lớn hơn 15m² nhưng có một cạnh thửa nhỏ hơn 3m được phép xây dựng công trình cao 01 tầng, chiều cao công trình nhỏ hơn 4,5m. **Khuyến khích hợp thửa đất, hợp khối công trình nhà ở liền kề** trong khu vực dân cư hiện hữu thành lô đất có quy mô diện tích mỗi lô từ 15m² trở lên, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên”.

Như vậy, theo quy định của pháp luật đất đai, đối với thửa đất có phần diện tích còn lại sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì thực hiện thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật. Nếu người sử dụng đất không đồng ý, không thực hiện thu hồi diện tích còn lại. Việc quản lý diện tích thửa đất được thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng.

Tại Thông báo Kết luận số 723/TB-VP ngày 08/8/2026 của Văn phòng UBND Thành phố giao Sở Tư pháp chủ trì rà soát các quy định pháp luật có liên quan, căn cứ quy định của Luật thủ đô năm 2026; tham mưu, đề xuất UBND Thành phố việc ban hành quy định về xử lý các trường hợp không đủ điều kiện tồn tại khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và mục đích quốc phòng, an ninh; trường hợp cần thiết tham mưu UBND Thành phố xin ý kiến của Bộ Tư pháp và Ủy ban Pháp luật và Tư pháp của Quốc hội.

Trong thời gian Sở Tư pháp rà soát, báo cáo UBND Thành phố, đối với thửa đất có phần diện tích còn lại sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu, nếu người sử dụng đất không đồng ý thu hồi diện tích còn lại, đề nghị UBND các xã, phường tuyên truyền, vận động khuyến khích người sử dụng đất thực hiện hợp thửa đất, hợp khối công trình nhà ở liền kề theo Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Thành phố. Đồng thời, quản lý chặt chẽ về trật tự xây dựng, không để phát sinh những vấn đề về trật tự, văn minh đô thị tại các tuyến đường sau khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố.

Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi Ủy ban nhân dân các xã, phường để biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, QHKHSĐĐ.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Vũ Xuân Tùng