

Số: 1828 /QLĐĐ-TKKKTTĐĐ

Hà Nội, ngày 12 tháng 5 năm 2026

V/v phản ánh kiến nghị
trên Hệ thống thông tin của Bộ Tư pháp

Kính gửi: Bà Hoàng Thị Xuân Ban

(Địa chỉ: gửi trên Hệ thống thông tin tiếp nhận, xử lý phản ánh,
kiến nghị về văn bản quy phạm pháp luật của Bộ Tư pháp)

Cục Quản lý đất đai được Bộ Nông nghiệp và Môi trường giao nghiên cứu, trả lời phản ánh kiến nghị của bà Hoàng Thị Xuân Ban với nội dung sau:

“Kính gửi: Bộ Nông nghiệp và Môi trường

Tôi xin được đề nghị Quý Cơ quan hướng dẫn, giải đáp một số nội dung liên quan đến quy định của pháp luật đất đai, cụ thể như sau:

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ: Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Cụ thể: Tại khoản 1 Điều 13. Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), có quy định: “Đất ở là đất làm nhà ở và các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất. Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị...”

Tuy nhiên, hiện nay việc hiểu và áp dụng cụm từ “các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất” còn chưa thống nhất trong thực tiễn, đặc biệt trong quá trình xác định loại đất, công nhận diện tích đất ở và xử lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, tôi kính đề nghị Quý Cơ quan xem xét, hướng dẫn làm rõ các nội dung sau: “Các mục đích khác phục vụ cho đời sống” trong quy định nêu trên được hiểu bao gồm những loại công trình, hạng mục cụ thể nào (ví dụ: sân, đường đi nội bộ, công trình phụ trợ, công trình phục vụ sinh hoạt...)?

Trường hợp sân gạch (sân lát) gắn liền với nhà ở trong cùng thửa đất, được sử dụng ổn định, phục vụ trực tiếp cho sinh hoạt của hộ gia đình thì có được xác định là công trình phục vụ đời sống, thuộc phạm vi đất ở hay không?

Kính mong Quý Cơ quan quan tâm, xem xét và có ý kiến hướng dẫn.

Xin trân trọng cảm ơn!.”

Về nội dung kiến nghị của Quý công dân, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 195 của Luật Đất đai đã quy định: “*Đất ở tại nông thôn là đất để làm nhà ở và mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu vực nông thôn. Căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn.*”.

Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai đã quy định: “*Đất ở tại đô thị là đất để làm nhà ở và mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu vực đô thị. Căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị.*”.

Tại khoản 1 Điều 13 của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai đã sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) đã sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 như sau: “*Đất ở là đất làm nhà ở và các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất. Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị...*”.

Tại khoản 42 Điều 3 của Luật Đất đai đã quy định: “*Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới mô tả trên hồ sơ địa chính hoặc được xác định trên thực địa.*”.

Tại khoản 1 Điều 6 của Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã quy định: Thông tin về thửa đất, đối tượng địa lý hình tuyến, gồm: Số hiệu; địa chỉ; ranh giới; diện tích; loại đất; hình thức sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất; nguồn gốc sử dụng đất; thông tin về nghĩa vụ tài chính; thông tin về hạn chế quyền sử dụng đất, quyền đối với thửa đất liền kề (nếu có); thông tin về tài liệu đo đạc.

- Tại khoản 1 và khoản 4 Phần VI Phụ lục I ban hành kèm theo 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 đã quy định trình tự, thủ tục cung cấp dữ liệu thông tin, dữ liệu đất đai:

“1. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu khai thác thông tin, dữ liệu đất đai theo hình thức trực tiếp nộp phiếu yêu cầu theo Mẫu số 14 ban hành kèm theo Nghị định này hoặc gửi văn bản yêu cầu cho cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai hoặc hợp đồng. Thông tin, dữ liệu đất đai chỉ được sử dụng đúng mục đích

như đã ghi trong phiếu yêu cầu cung cấp thông tin hoặc văn bản yêu cầu hoặc hợp đồng và không được cung cấp để sử dụng vào mục đích khác.

...

4. Sau khi tổ chức, cá nhân thực hiện nộp phí, giá sản phẩm, dịch vụ cung cấp thông tin đất đai, cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai theo yêu cầu.

...”.

Như vậy, pháp luật đất đai hiện hành đã quy định đất ở; thửa đất; thông tin về thửa đất trong nội dung hồ sơ địa chính; trình tự, thủ tục cung cấp dữ liệu thông tin, dữ liệu đất đai.

Trường hợp như công dân nêu “trường hợp sân gạch (sân lát) gắn liền với nhà ở trong cùng thửa đất, được sử dụng ổn định, phục vụ trực tiếp cho sinh hoạt của hộ gia đình thì có được xác định là công trình phục vụ đời sống, thuộc phạm vi đất ở hay không?” đề nghị Quý công dân liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để được cung cấp thông tin về thửa đất để làm căn cứ xác định diện tích đất cho các mục đích khác phục đời sống sinh hoạt.

Cục Quản lý đất đai thông tin để Quý Công dân được biết và đề nghị Quý công dân liên hệ cơ quan có thẩm quyền ở địa phương để được giải quyết theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Thị Phương Hoa (để b/c);
- Cục trưởng Đào Trung Chính (để b/c);
- Vụ Pháp chế (để biết);
- Văn phòng Cục (để p/h);
- Lưu: VT, TKKKTTĐĐ.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Mai Văn Phấn