

BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 6075 /BNNMT-QLĐĐ

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v vướng mắc liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất trong khu dân cư

Hà Nội, ngày 10 tháng 6 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An

Phúc đáp Công văn số 5137/UBND-NN ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban về việc báo cáo, xin ý kiến về vướng mắc liên quan đến xác định lại diện tích đất ở và chuyển mục đích sử dụng đất trong khu dân cư, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về việc xác định lại diện tích đất ở

Quy định đối với hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 như sau:

Tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai đã quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.

Tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai đã quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện, tập quán tại địa phương quy định cụ thể hạn mức công nhận đất ở, trong đó có trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980.

Tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai đã quy định về việc xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân (có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai) trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao, đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2004 khi người sử dụng đất có nhu cầu hoặc khi Nhà nước thu hồi đất.

Theo nội dung phản ánh tại Công văn số 5137/UBND-NN và căn cứ quy định nêu trên thì:

- Đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2004 và tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai thì không được xác định lại diện tích đất ở.

- Việc quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Do đó, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An kiểm tra, rà soát các loại giấy tờ để quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.

- Tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện, tập quán tại địa phương quy định cụ thể hạn mức công nhận đất ở, trong đó, có trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980, nhưng không có quy định bắt buộc phải công nhận diện tích đất ở là 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền. Do đó, đối với quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An ban hành về hạn mức công nhận diện tích đất ở, cần phải căn cứ vào quy định của pháp luật và thực tiễn của địa phương để quy định phù hợp.

có cùng điều kiện như nhau thì đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An rà soát để điều chỉnh các quy định này theo đúng thẩm quyền.

2. Về chuyển mục đích sử dụng đất trong khu dân cư

Liên quan đến chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở, Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất (nay là Cục Quản lý đất đai) đã có Công văn số 518/QHPTTND-PGDCTĐ ngày 21 tháng 02 năm 2025 trả lời Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An, với nội dung:

“Tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “5. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”. Theo quy định này, cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở.

Luật Đất đai không quy định về “khu dân cư” nên khi xem xét giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích đất nông nghiệp trong khu dân cư sang đất ở theo quy định tại Khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai thì “khu dân cư” được xác định trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

Tại điểm e khoản 1 Điều 66 Luật Đất đai năm 2024 quy định về căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện: đối với việc xác định nhu cầu sử dụng đất khu dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở dự báo dân số, điều kiện hạ tầng, cảnh quan, môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024, trong đó đã có khái niệm về khu dân cư nông thôn, quy định việc lập quy hoạch chi tiết khu dân cư nông thôn, xác định cụ thể khu dân cư nông thôn. Do đó, đề nghị căn cứ quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn để xác định phạm vi, ranh giới khu dân cư nông thôn.

Trên đây là ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, đề nghị Quý Ủy ban thực hiện theo thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Trịnh Việt Hùng (để b/c);
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa (để b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường Nghệ An;
- Lưu VT, QLĐĐ(QHGD).

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**



Đào Trung Chính