

BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3293/QLĐĐ-ĐĐĐKĐĐ
V/v trả lời Công văn số 564/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN
ngày 25/5/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai
Hưng Yên

Hà Nội, ngày ⁰⁸ tháng 7 năm 2026

Kính gửi: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên

Cục Quản lý đất đai nhận được Công văn số 564/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 25/5/2026 của Quý Văn phòng về việc hướng dẫn thủ tục đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Tại khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Chuyển mục đích sử dụng đất là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích sử dụng đất này sang mục đích sử dụng đất khác theo quy định của Luật này*”.

Tại khoản 7 Điều 20 của Luật Đất đai năm 2024 đã quy định về nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm: “*Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, công nhận quyền sử dụng đất, trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất*”.

Khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”.

Tại khoản 2 Điều 253 của Luật Đất đai quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành: “*Đối với địa phương đã được phê duyệt quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 theo quy định của pháp luật về quy hoạch trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh để thực hiện công tác quản lý đất đai cho đến hết kỳ quy hoạch. Việc điều chỉnh quy hoạch tỉnh thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14*”.

Tại khoản 2 Điều 22 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: “*Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý*

nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới.”.

Tại khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh, quy định: “*Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.*”

Căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên, không có quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, người sử dụng đất có nhu cầu đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thực hiện theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024.

Cục Quản lý đất đai đề nghị Quý Văn phòng nghiên cứu thực hiện theo quy định của pháp luật./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục trưởng Đào Trung Chính (để b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên (để biết);
- Lưu: VT, VP, ĐĐĐKĐĐ (M).

VB

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Đoàn Thị Thanh Mỹ