

Số: /SNNMT-QLĐĐ

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

V/v hướng dẫn chuyển mục đích sử dụng đất
sang đất ở trên địa bàn thành phố

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

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại mục 6 Văn bản số 3322/UBND-NNMT ngày 31/12/2025 về việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trên địa bàn thành phố; trong đó Ủy ban nhân dân thành phố “*Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì cùng các đơn vị liên quan ban hành văn bản hướng dẫn về trình tự, thủ tục, hồ sơ, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất (đối với Mục 3,4 trên) sang đất ở, đảm bảo đúng quy định của pháp luật, thống nhất trên địa bàn thành phố và là căn cứ để xử lý trách nhiệm nếu xảy ra sai phạm, hoàn thành trước ngày 15/01/2026*”; Văn bản số 62/VP-NNMT ngày 05/01/2025 giao Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, xem xét đề nghị của Ủy ban nhân dân phường Nguyễn Đại Năng, hướng dẫn các xã, phường, đặc khu thực hiện.

Trên cơ sở nội dung thống nhất của các Sở, ngành, cơ quan, đơn vị liên quan; Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Về chủ trương

Ủy ban nhân dân thành phố có Văn bản số 4597/VP-ĐC3 ngày 09/6/2025 về việc tạm dừng chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân.

Ngày 31/12/2025, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Văn bản số 3322/UBND-NNMT theo đó tại mục 1, Ủy ban nhân dân thành phố đã có ý kiến chỉ đạo “*Bãi bỏ Văn bản số 4597/VP-ĐC3 ngày 09/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc tạm dừng chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân kể từ ngày 01/01/2026*”.

2. Về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất

2.1 Đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở của hộ gia đình, cá nhân:

Tại mục 3, 4 Văn bản số 3322/UBND-NNMT ngày 31/12/2025, Ủy ban nhân dân thành phố đã có ý kiến chỉ đạo: Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu tiếp tục giải quyết các hồ sơ đã tiếp nhận và các hồ sơ tiếp nhận mới đảm bảo đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về kết quả thực hiện.

2.2 Đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư (không cùng thửa đất ở) của hộ gia đình, cá nhân: Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu rà soát các khu đất:

a) Trường hợp đáp ứng tiêu chí các thửa đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư, Nhà nước được phép thu hồi theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố: Tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích phát triển đô thị, thương mại - dịch vụ.

b) Trường hợp không đáp ứng tiêu chí các thửa đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư mà Nhà nước được phép thu hồi theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố:

- Đối với các khu đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND: Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu thực hiện rà soát tổng hợp các khu đất trên địa bàn; chủ động lựa chọn các khu đất gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường đề tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố quyết định (*Các khu đất do Ủy ban nhân dân cấp xã lựa chọn báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố phải đảm bảo các yếu tố: không phù hợp để sản xuất nông nghiệp; phù hợp quy hoạch để phát triển đô thị, thương mại - dịch vụ; không có khiếu kiện, tranh chấp, vi phạm; đã thông báo cho người sử dụng đất về chủ trương báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi đất để tổ chức đấu giá vào mục đích phát triển đô thị, thương mại - dịch vụ và được người sử dụng đất đồng ý về chủ trương thu hồi đất*).

- Đối với khu đất không đủ điều kiện lựa chọn đưa vào danh mục đề tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua hoặc các khu đất không được lựa chọn đưa vào danh mục báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố quyết định: Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu thực hiện các thủ tục cho phép người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền và quy định pháp luật hiện hành; chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về kết quả thực hiện.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo báo cáo kết quả chuyển mục đích sử dụng đất gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường định kỳ vào ngày 15/10 hàng năm để theo dõi, tổng hợp.

3. Về trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất

Thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại mục I Phần III Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; Quyết định số 3642/QĐ-UBND ngày 06/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc công bố danh mục thủ tục hành chính mới ban hành, sửa đổi, bổ sung, chuẩn hóa lĩnh vực địa chất

và khoáng sản, đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và người đứng đầu các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan trên địa bàn thành phố kịp thời báo cáo về Ủy ban nhân dân thành phố (*qua Sở Nông nghiệp và Môi trường*) để hướng dẫn, giải quyết.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến hướng dẫn như trên đề nghị Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND thành phố (Đề b/c);
- Các Sở: TC, XD, Tư pháp;
- Thuế thành phố HP;
- GD, PGD Sở N.T.N.Trang;
- Lưu: VT, QLDD (T.T.Huyện).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Thị Như Trang