

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN  
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 1664 /SNNMT-QLĐĐ

V/v hướng dẫn các nội dung liên quan đến quy hoạch chung, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã và nội dung liên quan đến lĩnh vực đất đai

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

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 8 năm 2025

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

Thực hiện Thông báo số 55/TB- UBND ngày 27/8/2025 của UBND tỉnh về Thông báo Kết luận của đồng chí Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Linh tại cuộc họp về công tác tổ chức lập quy hoạch chung các xã, phường trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, trên cơ sở đề nghị hướng dẫn chuyên môn của UBND các xã, phường gửi đến, Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn các nội dung liên quan đến quy hoạch chung, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã và nội dung liên quan đến lĩnh vực đất đai như sau:

**1. Về áp dụng các quy hoạch để thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai**

Tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

*“2. 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.”*

Trong thời gian chưa lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã theo các đơn vị hành chính mới thì 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.

Do vậy, để đảm bảo tiến độ thực hiện các công trình, dự án và các khu tái định cư phục vụ cho các công trình dự án, đề nghị UBND các xã, phường căn cứ vào 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 01/7/2025 trên địa bàn để thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, triển khai thực hiện các công trình, dự án.

**2. Trường hợp đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn (đồ án quy hoạch chung cấp xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) có nội dung chưa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện (trước sáp nhập và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp)**

Thực hiện các quy định của chính quyền địa phương 02 cấp, hiện nay các cấp các ngành các địa phương đang triển khai thực hiện điều chỉnh các quy hoạch có liên quan nhằm phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo phù hợp với nhu cầu, định hướng của từng địa phương theo ranh giới hành chính mới sau sáp nhập.

Trong thời gian chưa lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã theo các đơn vị hành chính mới thì được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện. Sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã được lập, phê duyệt thì sẽ kết thúc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện. Hiện nay Bộ Nông nghiệp và Môi trường đang trình Chính phủ để trình Quốc hội điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia thời kỳ 2021-2030 (*dự kiến Quốc hội họp thông qua tại Kỳ họp thứ 10*), sau đó sẽ triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 61/2022/QH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì quy hoạch của các cấp được lập đồng thời, quy hoạch nào được lập xong trước thì phê duyệt trước, sau khi phê duyệt nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch cấp thấp hơn phải điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch cấp cao hơn.

Do vậy, trường hợp đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn (đồ án quy hoạch chung cấp xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) đang lập có nội dung chưa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì UBND cấp xã cần rà soát, đánh giá sự cần thiết, sự phù hợp với định hướng phát triển của địa phương để đưa vào lập đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn; căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 61/2022/QH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nêu trên, UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt được đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn. Trong quá trình lập, điều chỉnh các quy hoạch của các ngành, lĩnh vực khác có liên quan (*trong đó có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã*) phải cập nhật đầy đủ để đảm bảo đồng bộ, thống nhất giữa các quy hoạch.

**3. Trường hợp địa phương có công trình, dự án chỉ phù hợp với một trong hai loại quy hoạch (quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc Quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn)**

Đề nghị UBND các xã, phường căn cứ vào chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và yêu cầu thực tiễn của địa phương để áp dụng một trong

hai loại quy hoạch (*quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc Quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn*) để thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai. Đồng thời phải cập nhật vào các quy hoạch còn lại chưa phù hợp khi lập, điều chỉnh để đảm bảo đồng bộ, thống nhất.

**4.** Trường hợp địa phương có công trình, dự án chưa phù hợp với cả hai loại quy hoạch (*quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và Quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn*)

Hiện nay UBND các xã, phường đang triển khai thực hiện lập quy hoạch chung cấp xã, theo quy định tại Nghị quyết số 61/2022/QH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì quy hoạch của các cấp được lập đồng thời, quy hoạch nào được lập xong trước thì phê duyệt trước, sau khi phê duyệt nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch cấp thấp hơn phải điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch cấp cao hơn. Quy hoạch nào được lập xong phải cập nhật đầy đủ vào các quy hoạch khác có liên quan khi lập, điều chỉnh để đảm bảo đồng bộ, thống nhất.

Do vậy, để có cơ sở triển khai thực hiện các công trình, dự án, đề nghị UBND các xã, phường khẩn trương lập, trình, phê duyệt quy hoạch chung cấp xã hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết để thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, kịp thời thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

**5.** Về thời điểm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Hiện nay UBND tỉnh đã có Báo cáo số 29/BC-UBND ngày 24/7/2025 trình Chính phủ đề xuất điều chỉnh, bổ sung nhu cầu sử dụng đất đến năm 2030 cho tỉnh Thái Nguyên (*sau sáp nhập tỉnh Bắc Kạn với tỉnh Thái Nguyên*), Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã cập nhật nhu cầu sử dụng đất của tỉnh Thái Nguyên vào điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030 để trình Quốc hội thông qua (*dự kiến Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 10*). Sau khi được Quốc hội thông qua, Chính phủ sẽ điều chỉnh phân bổ chỉ tiêu quy hoạch đến 2030 cho các tỉnh, trong đó có tỉnh Thái Nguyên, sau khi được Chính phủ sẽ điều chỉnh phân bổ chỉ tiêu, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ tham mưu cho UBND tỉnh phân bổ chỉ tiêu cho các xã, phường để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã đến năm 2030 theo các đơn vị hành chính mới theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

**6.** Về khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia, bản đồ địa hình quốc gia để phục vụ lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

**6.1.** Thông tin về cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia và bản đồ địa hình quốc gia trong tỉnh Thái Nguyên:

- Tại tỉnh Bắc Kạn (trước sáp nhập):

+ Tỷ lệ 1:5.000 khu vực thành phố Bắc Kạn được thành lập năm 2011, gồm 12 mảnh;

+ Tỷ lệ 1:10.000 toàn bộ khu vực tỉnh được Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập năm 2010, gồm 141 mảnh;

+ Tỷ lệ 1:25.000 phủ trùm toàn tỉnh được thành lập năm 2022, gồm 42 mảnh;

+ Bản đồ địa hình quốc gia tỷ lệ 1:50.000: 14 mảnh phủ trùm toàn tỉnh hiện chỉnh mới từ năm 2012;

+ Tỷ lệ 1:100.000 phủ trùm toàn tỉnh hoàn thành năm 2022;

+ Tỷ lệ nhỏ 1:250.000, 1:500.000, 1:1.000.000 phủ trùm toàn bộ khu vực tỉnh, hoàn thành năm 2021-2022.

- Tại tỉnh Thái Nguyên (trước sáp nhập):

+ Năm 2012 Sở Nông nghiệp và Môi trường được Cục Đo đạc, Bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam - Bộ Tài nguyên và Môi trường bàn giao bản đồ địa hình quốc gia thành lập năm 2009 gồm 37 mảnh tỷ lệ 1:5000 khu vực thành phố Sông Công, thành phố Thái Nguyên (không bao gồm các phường, xã sắp xếp về TP. Thái Nguyên năm 2017), 109 mảnh tỷ lệ 1:10.000 ở các khu vực còn lại trừ khu vực đã có bản đồ địa hình quốc gia tỷ lệ 1/5000;

+ Năm 2022 Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận bàn giao 37 mảnh tỷ lệ 1:25.000 phủ trùm toàn tỉnh.

+ Bản đồ tỷ lệ 1:2000; 1:5000 đang được cập nhật, hiện chỉnh theo Thiết kế kỹ thuật – dự toán xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia, hệ thống bản đồ địa hình quốc gia tỷ lệ 1:2000 và 1:5000 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã được UBND tỉnh phê duyệt: hiện nay đã thực hiện xong đợt 1, đã bàn giao về Trung tâm Công nghệ Thông tin Nông nghiệp và Môi trường lưu trữ, quản lý theo quy định; đợt 2 đang tiến hành thực hiện.

**6.2. Về cung cấp, khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia và bản đồ địa hình quốc gia**

Các tài liệu trên được Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) xây dựng trong những năm vừa qua và hiện nay đang được lưu trữ tại Cục Đo đạc, Bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam. Các tài liệu đã được bàn giao về Trung tâm Công nghệ thông tin Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên lưu trữ, quản lý.

Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 1058/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc công bố danh mục thủ tục hành chính lĩnh vực đo đạc và bản đồ thuộc phạm vi quản lý của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Công nghệ Thông tin Nông nghiệp và Môi trường là đơn vị thực hiện quản lý, lưu trữ và cung cấp bản đồ cho tổ chức, cá nhân yêu cầu theo quy định.

Đề nghị UBND các xã, phường thông tin cho các đơn vị lập quy hoạch liên hệ với Trung tâm Công nghệ Thông tin Nông nghiệp và Môi trường để thực hiện cung cấp dữ liệu bản đồ theo quy định tại Quyết định số 1058/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên (*đồng chí Phạm Văn Đức - Giám đốc - số điện thoại: 0968.226.222; đồng chí Đoàn Hải Anh - Viên chức - số điện thoại: 0915.440.388*).

**7. Căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

Được thực hiện theo quy định tại Điều 80 Luật Đất đai 2024, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, cụ thể:

**7.1.** Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải căn cứ quy định tại Điều 78 hoặc Điều 79 của Luật Đất đai 2024, đồng thời phải thuộc một trong các trường hợp sau đây:

*a) Dự án đã được HĐND tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai 2024 và có Văn bản chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của UBND tỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.*

*b) Dự án đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;*

*c) Dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ;*

*d) Có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 84 của Luật Đất đai 2024 trong trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.*

**7.2.** Trường hợp dự án quy định tại điểm 7.1 nêu trên có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư được xác định trong văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án.

**7.3.** Điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật Đất đai 2024.

**7.4.** Việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 26 và khoản 27 Điều 79 của Luật Đất đai 2024 phải đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm 7.1, 7.2 và 7.3 nêu trên và để tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư để quản lý, khai thác hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.”

**8.** Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất của hộ gia đình, cá nhân

Ngày 08/8/2025 Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 952/SNNMT-QLĐĐ hướng dẫn UBND các xã, phường đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân để trình bổ sung cho năm 2025 và Văn bản số 856/SNNMT-QLĐĐ ngày 05/8/2025 hướng dẫn UBND các xã, phường đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân để trình cho năm 2026. Tuy nhiên, ngày 15/8/2025 Chính phủ ban hành Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, theo đó tại khoản 7 Điều 4 có sửa đổi, bổ sung Điều 50 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thì đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất sang mục đích khác mà không phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục trình UBND tỉnh chấp thuận chuyển mục đích.

Do đó, đối với nội dung hộ gia đình, cá nhân đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang đất ở và đất khác mà không phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì không phải trình UBND tỉnh chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất sang đất ở và đất khác trước khi UBND cấp xã quyết định cho phép chuyển mục đích. Đề nghị UBND các xã, phường căn cứ vào khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 để quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như trên để các địa phương biết và thực hiện theo đúng quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở (b/c);
- Các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, QLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Kiều Quang Khánh**

