

Số: /STNMT-QLĐĐ
V/v phổ biến quy định của pháp luật đất đai và thủ tục hành chính về Sử dụng đất kết hợp đa mục đích

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: UBND các huyện, thị xã, thành phố

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai năm 2024), các Nghị định hướng dẫn chi tiết Luật Đất đai năm 2024 đã có hiệu lực thi hành ngày 01/8/2024. Để triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024, các Nghị định hướng dẫn chi tiết Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh kịp thời, có hiệu quả, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh Hội nghị phổ biến, triển khai Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn chi tiết Luật Đất đai năm 2024.

Theo đó, tại Hội nghị đã phổ biến những quy định mới của Luật Đất đai năm 2024, trong đó có quy định về “Sử dụng đất kết hợp đa mục đích”. Tuy nhiên để các địa phương triển khai có hiệu quả, đúng quy định trong thực tiễn đối với việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích, kịp thời phục vụ nhu cầu của người dân. Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp, phổ biến, trao đổi một số thông tin, quy định liên quan đến đất đa mục đích như sau:

I. Quy định của pháp luật đất đai về sử dụng đất kết hợp đa mục đích

1. Luật Đất đai năm 2024

- Tại điểm a khoản 2 Điều 34 quy định:

2. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm không thuộc trường hợp sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 202 của Luật này thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này, trừ quyền bán, quyền thế chấp và quyền góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Việc khai thác, sử dụng quỹ đất đã được Nhà nước cho thuê đất kết hợp vào mục đích khác thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với đất đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thì được phép chủ động khai thác, sử dụng kết hợp đa mục đích theo phương án được cơ quan chủ quản phê duyệt phù hợp với quy định của Luật này và pháp luật có liên quan; trường hợp có đầu tư xây dựng công trình trên đất phải phù hợp với pháp luật về xây dựng. Việc khai thác, sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải được hạch toán theo quy định của pháp luật;

...

- Tại khoản 3 Điều 178 quy định về Đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

3. Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 của Luật này; được sử dụng một diện tích đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại Điều 182 của Luật này.

- Tại Điều 218 quy định:

Điều 218. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích

1. Các loại đất sau đây được sử dụng kết hợp đa mục đích:

a) Đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu;

b) Đất sử dụng vào mục đích công cộng được kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ;

c) Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ;

d) Đất ở được sử dụng kết hợp với mục đích nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh;

đ) Đất có mặt nước được sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định tại các điều 188, 189 và 215 của Luật này;

e) Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ;

g) Đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Luật này được sử dụng kết hợp mục đích nông nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời.

2. Việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 và đã được xác định tại các loại giấy tờ quy định tại Điều 10 của Luật này;

b) Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính;

c) Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

d) Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường;

đ) Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

e) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;

g) Tuân thủ pháp luật có liên quan.

3. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ thì phải chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích kết hợp đó.

4. Các trường hợp sử dụng đất kết hợp với thương mại, dịch vụ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Nội dung phương án sử dụng đất kết hợp bao gồm:

- a) Thông tin về thửa đất, khu đất đang sử dụng: vị trí, diện tích, hình thức sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất;
- b) Diện tích, mục đích sử dụng đất kết hợp, thời hạn sử dụng đất kết hợp;
- c) Nội dung đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

2. Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ

Tại Điều 99 quy định:

Điều 99. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích

1. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích là việc sử dụng một phần diện tích đất của mục đích sử dụng đất chính vào mục đích khác quy định tại Điều 218 Luật Đất đai. Mục đích sử dụng đất chính là mục đích của thửa đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, đang sử dụng đất ổn định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

2. Phạm vi, điều kiện sử dụng đất kết hợp đa mục đích

a) Sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 121 Luật Đất đai;

b) Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích;

c) Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ. Diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất trồng lúa, đất lâm nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa và pháp luật về lâm nghiệp. Đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước;

d) Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan;

đ) Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.

3. Nội dung phương án sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ

a) Thông tin về người sử dụng đất;

b) Thông tin về thửa đất, khu đất đang sử dụng vào mục đích chính, gồm: vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng đất (Nhà nước giao đất

không thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp từ tổ chức, cá nhân khác); thời hạn sử dụng đất (thời hạn lâu dài, thời hạn sử dụng đất còn lại đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn);

c) Thông tin về diện tích đất sử dụng kết hợp, gồm: vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, thời gian sử dụng kết hợp;

d) Phương án xây dựng, cải tạo công trình đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích kết hợp có công trình xây dựng, gồm công trình xây dựng mới, công trình cải tạo công trình có sẵn;

đ) Phương án tháo dỡ công trình, khôi phục lại để đủ điều kiện sử dụng đất vào mục đích chính khi hết thời hạn sử dụng vào mục đích kết hợp;

e) Cam kết, biện pháp theo quy định của pháp luật có liên quan để bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh; hạn chế ảnh hưởng bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

g) Sơ đồ, bản đồ có liên quan đến thửa đất, khu đất sử dụng vào mục đích kết hợp.

4. Hồ sơ, trình tự, thủ tục phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích

a) Hồ sơ gồm: văn bản đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này; phương án sử dụng đất kết hợp; giấy chứng nhận đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai;

b) Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện chủ trì, phối hợp với các phòng, ban liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét, chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp. Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp không chấp thuận thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do;

c) Tổ chức có nhu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp. Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp không chấp thuận thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

5. Diện tích đất sử dụng kết hợp vào các mục đích thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; sử dụng cho hoạt động khoáng sản; xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin; quảng cáo ngoài trời; điện mặt trời thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm.

Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Trường hợp đất sử dụng vào mục đích chính đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì chỉ phải nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chênh lệch giữa mục đích sử dụng đất chính và mục đích kết hợp.

Trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng, tiền thuê đất sử dụng vào mục đích kết hợp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

6. Việc gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích thực hiện như sau:

a) Trước khi hết thời gian sử dụng đất kết hợp 30 ngày, người sử dụng đất nếu có nhu cầu gia hạn thì gửi văn bản đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều này;

b) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp;

c) Việc xem xét, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp căn cứ vào các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 218 Luật Đất đai.

7. Trong quá trình sử dụng đất kết hợp mà người sử dụng đất không tiếp tục sử dụng theo phương án đã được phê duyệt thì phải có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều này và phải khôi phục lại để đủ điều kiện tiếp tục sử dụng vào mục đích chính theo quy định.

Khi hết thời hạn sử dụng đất vào mục đích kết hợp mà không được gia hạn, tổ chức, cá nhân sử dụng đất có trách nhiệm khôi phục lại để đủ điều kiện sử dụng đất vào mục đích chính theo phương án đã được phê duyệt.

8. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất được Nhà nước giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm để thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao nhưng chưa sử dụng hết công suất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về tài sản công thì không phải chuyển sang thuê đất mà thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng tài sản công.

II. Về công bố thủ tục hành chính

Ngày 01/8/2024, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT về việc công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ Quyết định nêu trên, UBND tỉnh đã Công bố Danh mục thủ tục hành chính (TTHC) trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tài

nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện, UBND cấp xã trên địa bàn tỉnh tại Quyết định số 2333/QĐ-UBND ngày 12/9/2024 và chi tiết các thủ tục hành chính nêu trên tại Danh mục kèm theo. Trong đó, có thủ tục **“Sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà người sử dụng là cá nhân”** thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện tại số thứ tự 19 Mục C Phần I ban hành kèm theo Quyết định số 2333/QĐ-UBND ngày 12/9/2024 của UBND tỉnh và thủ tục **“Sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà người sử dụng là tổ chức”** thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp tỉnh tại số thứ tự 40 Mục B Phần I Phụ lục nêu trên.

Về trình tự thực hiện, cách thức thực hiện, thành phần, số hồ sơ, thời hạn giải quyết, đối tượng thực hiện thủ tục hành chính, cơ quan giải quyết thủ tục hành chính, kết quả thực hiện thủ tục hành chính, ...đối với thủ tục **“Sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà người sử dụng là cá nhân”** và **“Sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà người sử dụng là tổ chức”** đã được công bố tại phần thủ tục hành chính cấp huyện, cấp tỉnh ban hành kèm Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT ngày 01/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ quy định của pháp luật, thủ tục hành chính đã được công bố nêu trên, UBND các huyện, thị xã Buôn Hồ và thành phố Buôn Ma Thuột chủ động triển khai thực hiện, giải quyết thủ tục hành chính đối với người sử dụng đất là cá nhân có đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo thẩm quyền của UBND cấp huyện kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp người sử dụng là tổ chức có nhu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích, UBND cấp huyện hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện theo trình tự, quy định của thủ tục hành chính **“Sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà người sử dụng là tổ chức”** theo các quy định nêu trên hoặc hướng dẫn các tổ chức liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như trên, gửi UBND các huyện, thị xã Buôn Hồ và thành phố Buôn Ma Thuột biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở, ban, ngành của tỉnh;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng, đơn vị trực thuộc Sở;
- Lưu: VT, QLĐĐ (Hòa).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Minh Đức