**Phân loại đất đai theo Luật Đất đai mới nhất 2025**

**1. Đất đai là gì?**

Khái niệm đất đai trước đây được quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 4 [Thông tư 14/2012/TT-BTNMT](https://luatvietnam.vn/tai-nguyen/thong-tu-14-2012-tt-btnmt-bo-tai-nguyen-va-moi-truong-75392-d1.html) như sau:

*2. Đất đai là một vùng đất có ranh giới, vị trí, diện tích cụ thể và có các thuộc tính tương đối ổn định hoặc thay đổi nhưng có tính chu kỳ, có thể dự đoán được, có ảnh hưởng tới việc sử dụng đất trong hiện tại và tương lai của các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội như: thổ nhưỡng, khí hậu, địa hình, địa mạo, địa chất, thuỷ văn, thực vật, động vật cư trú và hoạt động sản xuất của con người.*

Tuy nhiên, hiện nay, văn bản này đã hết hiệu lực từ ngày 01/8/2025. Và văn bản thay thế cũng như [Luật Đất đai 2024](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2024-296638-d1.html) hiện không có giải thích cụ thể khái niệm này.

Dù vậy, có thể hiểu, đất đai là khái niệm để chỉ một vùng đất có ranh giới, vị trí, diện tích cụ thể trên bề mặt trái đất. Đây là tài nguyên đặc biệt của một quốc gia cũng như là nguồn lựuc quan trọng để phát triển đất nước theo Điều 54 [Hiến pháp 2013](https://luatvietnam.vn/tu-phap/hien-phap-18-2013-l-ctn-quoc-hoi-83320-d1.html). Và đặc biệt, đất đai thuộc sở hữu toàn dân.

**2. Phân loại đất đai theo Luật Đất đai mới nhất thế nào?**

Phân loại đất đai được quy định tại Điều 9 Luật Đất đai 2024, theo đó đất đai được chia thành 03 nhóm sau đây:

**Có thể bạn cần biết:**[**Chi tiết Bảng tra ký hiệu các loại đất để biết mục đích sử dụng**](https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/ky-hieu-cac-loai-dat-567-24866-article.html)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Nhóm đất** | **Các loại đất cụ thể** |
| 1 | Đất nông nghiệp | - Đất trồng cây hằng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác;  - Đất trồng cây lâu năm;  - Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;  - Đất nuôi trồng thủy sản;  - Đất chăn nuôi tập trung;  - Đất làm muối;  - Đất nông nghiệp khác |
| 2 | Đất phi nông nghiệp | - Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;  - Đất xây dựng trụ sở cơ quan;  - Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;  - Đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác;  - Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm:   * Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; * Đất thương mại, dịch vụ; * Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; * Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;   - Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm:   * Đất công trình giao thông; * Đất công trình thủy lợi; * Đất công trình cấp nước, thoát nước; * Đất công trình phòng, chống thiên tai; * Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; * Đất công trình xử lý chất thải; * Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; * Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; * Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; * Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng;   - Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo, tín ngưỡng;  - Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt;  - Đất có mặt nước chuyên dùng;  - Đất phi nông nghiệp khác. |
| 3 | Đất chưa sử dụng | Gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng |

**3. Căn cứ để xác định loại đất đai ra sao?**

Việc phân loại đất đai không chỉ có vai trò trong quản lý tài nguyên đất mà còn có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong quá trình sử dụng đất của người dân. Người sử dụng đất sẽ căn cứ vào loại đất đai để xác định mục đích sử dụng đất đúng quy định pháp luật.

Cũng theo Luật Đất đai hiện hành, việc xác định loại đất được dựa trên một trong các căn cứ sau đây:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- [Giấy tờ về quyền sử dụng đất](https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/giay-to-chung-minh-quyen-su-dung-dat-567-28567-article.html#:~:text=Gi%E1%BA%A5y%20t%E1%BB%9D%20ch%E1%BB%A9ng%20minh%20quy%E1%BB%81n%20s%E1%BB%AD%20d%E1%BB%A5ng%20%C4%91%E1%BA%A5t%20g%E1%BB%93m%20Gi%E1%BA%A5y,nhi%E1%BB%81u%20tr%C6%B0%E1%BB%9Dng%20h%E1%BB%A3p%20kh%C3%A1c%20nhau.&text=Gi%E1%BA%A5y%20ch%E1%BB%A9ng%20nh%E1%BA%ADn%20quy%E1%BB%81n%20s%E1%BB%AD%20d%E1%BB%A5ng%20%C4%91%E1%BA%A5t.&text=Gi%E1%BA%A5y%20ch%E1%BB%A9ng%20nh%E1%BA%ADn%20quy%E1%BB%81n%20s%E1%BB%9F,quy%E1%BB%81n%20s%E1%BB%AD%20d%E1%BB%A5ng%20%C4%91%E1%BA%A5t%20%E1%BB%9F.) đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận;

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận...