

**BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG** **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /BNNMT-QLĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

V/v trả lời kiến nghị của ĐBQH tại Phiên thảo luận  
về kết quả giám sát việc giải quyết kiến nghị của  
cử tri gửi đến Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV

Kính gửi:

- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh;
- Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Đại biểu Quốc hội Nguyễn Đình Xuân.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận được kiến nghị của Đại biểu Quốc hội Nguyễn Đình Xuân (Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh) do Văn phòng Chính phủ chuyển đến tại Văn bản số 4035/VPCP-QHĐP ngày 06 tháng 5 năm 2026 về trả lời kiến nghị của Đại biểu Quốc hội gửi đến tại phiên thảo luận về kết quả giám sát việc giải quyết kiến nghị của cử tri gửi đến Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV với nội dung: “Đề nghị Chính phủ chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, giải quyết các vướng mắc khi thực hiện quy định của pháp luật trong lĩnh vực đất đai như: phương pháp định giá đất cụ thể hiện nay quá phức tạp, quá nhiều rủi ro cho cả nhà tư vấn với nhà quản lý, nhất là những khu đất khu công nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh, đây là những loại đất giá trị sử dụng đất là rất nhỏ so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp và lợi ích dự án đầu tư đem lại; việc giảm 70% tiền sử dụng đất ở cho người dân hiện nay vẫn có nhiều vướng mắc, khó áp dụng; việc chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa không cần giáp đường giao thông, đây là một trong những văn bản rất quan trọng và cần thiết cho địa phương, người dân rất đồng tình. Tuy nhiên, chưa rõ về thủ tục và cách xác lập lối đi này hay điều kiện chiều rộng tối thiểu, cho nên nhiều nơi vẫn đang chờ hướng dẫn và chưa thực hiện được.”.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng cảm ơn Đại biểu Quốc hội Nguyễn Đình Xuân (Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh), Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh, Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội và Văn phòng Chính phủ đã gửi ý kiến kiến nghị đến Bộ. Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổng hợp ý kiến của Bộ Tài chính tại Công văn số 6207/BTC-QLCS ngày 15 tháng 5 năm 2026 về việc trả lời kiến nghị của Đại biểu Quốc hội và xin báo cáo Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh và Đại biểu Quốc hội Nguyễn Đình Xuân (Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh) như sau:

1. Về giá đất:

Tại Điều 158 Luật Đất đai quy định: Các phương pháp định giá đất sử dụng để thực hiện định giá đất cụ thể là phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập,

phương pháp thẳng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai mà Chính phủ quy định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Khi thực hiện định giá đất thì phải thực hiện theo đúng nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất quy định tại Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn của Chính phủ. Tuy nhiên, việc áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố như thông tin đầu vào để định giá đất, các yếu tố hình thành doanh thu, chi phí,... Do đó, để khắc phục các tồn tại nêu trên, Chính phủ đã trình Quốc hội ban hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, trong đó có các nội dung về giá đất.

Như vậy, nội dung Quý Đại biểu có ý kiến đã được quy định xử lý tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội, cụ thể như sau: Theo quy định tại điểm b khoản 1, điểm c khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội thì một trong các căn cứ tính tiền sử dụng đất là giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; tính tiền thuê đất là đơn giá thuê đất; tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất. Ngoài ra, Bảng giá đất còn là một trong các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

Theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ thì các trường hợp không áp dụng bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 là trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển, trường hợp thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

2. Về việc giảm 70% tiền sử dụng đất ở cho người dân hiện nay vẫn có nhiều vướng mắc, khó áp dụng:

Về mặt chính sách: Pháp luật tiền sử dụng đất hiện hành (Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày

19/8/2025; Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025; Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ) đã có quy định cụ thể về việc tính tiền sử dụng đất (trong đó có quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở sang đất ở và quy định trình tự, thủ tục tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp nêu trên). Ngoài ra, Bộ Tài chính đã có Quyết định số 1037/QĐ-BTC ngày 28/4/2026 về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành trong lĩnh vực tài chính đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Tài chính (thủ tục tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ).

Về mặt tổ chức thực hiện: Theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất hiện hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trong việc chỉ đạo tính, thu tiền sử dụng đất tại địa phương (trong đó có nội dung về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở sang đất ở). Ngoài ra, Bộ Tài chính đã có Công văn số 5756/BTC-QLCS ngày 07/5/2026 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đôn đốc việc triển khai thực hiện Nghị định số 50/2026/NĐCP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; trong đó có đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khẩn trương thực hiện việc chỉ đạo, đôn đốc các cơ quan chức năng tại địa phương thực hiện việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất; trong đó có việc tính, tính lại, thu, nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở theo đúng quy định tại khoản 10 Điều 4, điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15, hướng dẫn tại Điều 6, khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

3. Về tách thửa đất mà hình thành thửa đất không tiếp giáp đường giao thông:

- Tại khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai đã quy định: “3. *Việc tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 của Luật Đất đai phải bảo đảm có lối đi kết nối với đường giao thông công cộng hoặc được người sử dụng đất liên kế đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng*”. Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng cảm ơn sự nhận định của cử tri đối với quy định về tách thửa đất: “*Đây là một trong những văn bản rất quan trọng và cần thiết cho địa phương, người dân đồng tình*”.

- Về kiến nghị “*chưa rõ về thủ tục và cách xác lập lối đi này hay điều kiện chiều rộng tối thiểu, cho nên nhiều nơi vẫn đang chờ hướng dẫn và chưa thực hiện được*”:

Tại khoản 2 Điều 29 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; đồng thời phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp quyền về lối đi; cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác.

Tại khoản 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự quy định vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thoả thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.

Căn cứ theo quy định khoản 2 Điều 29, khoản 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự thì vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi đối với thửa đất liền kề do các bên thoả thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên theo quy định của pháp luật về dân sự.

Trên đây là ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, trân trọng kính gửi Đại biểu Quốc hội Nguyễn Đình Xuân, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh, Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội, Văn phòng Chính phủ để thông tin tới cử tri. Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng cảm ơn và rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Đoàn đại biểu Quốc hội và cử tri tỉnh Tây Ninh trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Đoàn Chủ tịch UBTWMTTQ Việt Nam;
- Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Thường trực HĐND, UBND tỉnh Tây Ninh;
- Trưởng Đoàn ĐBQH tỉnh Tây Ninh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh Tây Ninh;
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa;
- Vụ Pháp chế (để tổng hợp, theo dõi);
- Văn phòng Bộ (để đăng tải trên Cổng TTĐT của Bộ)
- Lưu: VT, QLĐĐ (KTPTQĐ).

**BỘ TRƯỞNG**

**Trịnh Việt Hùng**