

Số: /BNNMT-QLĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

V/v trả lời kiến nghị của cử tri gửi tới
sau Kỳ họp thứ Nhất, Quốc hội khóa XVI

Kính gửi:

- Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội;
- Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Đồng Nai,

Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận được kiến nghị của cử tri thành phố Đồng Nai do Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội chuyển đến tại Văn bản số 498/UBNDGS16 ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội về việc chuyển kiến nghị của cử tri gửi tới sau Kỳ họp thứ Nhất, Quốc hội khóa XVI;

Sau khi nghiên cứu, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

I. Kiến nghị số 112

1. Nội dung kiến nghị của cử tri

Cử tri thành phố Đồng Nai phản ánh theo quy định hiện nay, việc xây nhà ở phải theo đúng vị trí diện tích đất thổ cư được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều này đã và đang gây khó khăn cho người dân trong quá trình sử dụng đất, xây dựng nhà ở. Cử tri kiến nghị xem xét, sửa đổi các quy định liên quan, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân.

2. Kết quả nghiên cứu, giải quyết và trả lời kiến nghị

Nội dung kiến nghị được giải trình, cung cấp thông tin:

Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn về cấp và thể hiện thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các thời kỳ không có quy định định vị vị trí đất thổ cư hay đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao trên Giấy chứng nhận. Do đó, không có quy định thủ tục hành chính về xác định lại vị trí đất ở trên Giấy chứng nhận đã cấp. Việc địa phương khi tổ chức thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã định vị vị trí đất ở, nhà ở trên Giấy chứng nhận là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân.

Tại Điều 152 của Luật Đất đai đã có quy định đính chính Giấy chứng nhận có sai sót thông tin về thửa đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai. Bộ Nông nghiệp và Môi trường cung cấp thông tin để Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Đồng Nai chuyển kiến nghị của cử tri tới Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai để Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy

chứng nhận thực hiện việc đính chính Giấy chứng nhận (bỏ nội dung định vị trí đất ở trên Giấy chứng nhận đã cấp), bảo đảm quyền lợi của người dân theo quy định của pháp luật.

II. Kiến nghị số 113

1. Nội dung kiến nghị của cử tri

Cử tri thành phố Đồng Nai phản ánh theo Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ, hành vi sử dụng đất không đúng mục đích buộc phải “khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm”. Đối với các công trình xây dựng kiên cố, nhà ở hình thành lâu năm mà hiện trạng đã phù hợp với quy hoạch đô thị mới, việc buộc tháo dỡ để khôi phục trạng thái cũ là gây lãng phí nguồn lực xã hội và ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống người dân. Cử tri kiến nghị nghiên cứu trình sửa đổi Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ theo hướng phân loại đối tượng. Đối với các trường hợp vi phạm nhưng phù hợp với quy hoạch và chỉ tiêu sử dụng đất tại địa phương, nên cho phép người dân thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thay vì cưỡng chế tháo dỡ, quy định như vậy vừa đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật, vừa mang tính nhân văn và tăng nguồn thu ngân sách. Đối với các công trình không phù hợp quy hoạch, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hạ tầng chung, môi trường, trật tự xây dựng, trật tự quản lý đất đai thì Nhà nước vẫn phải kiên quyết cưỡng chế tháo dỡ, buộc khôi phục tình trạng ban đầu theo quy định. Đồng thời, kiến nghị bổ sung cơ chế cho phép áp dụng biện pháp cưỡng chế kịp thời khi phát hiện hành vi sử dụng đất không đúng mục đích, nhằm hạn chế hậu quả nghiêm trọng, phát sinh khiếu kiện và tránh gây thiệt hại cho người dân.

2. Kết quả nghiên cứu, giải quyết và trả lời kiến nghị

Nội dung kiến nghị được giải trình, cung cấp thông tin:

Pháp luật đất đai hiện hành đã có quy định xử lý đối với trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai xảy ra trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định của pháp luật. Đối với các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai (trong đó có hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất) xảy ra từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì phải xử lý theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật, tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

Hiện nay, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tham mưu đề Chính phủ ban hành Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 7 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

III. Kiến nghị số 114

1. Nội dung kiến nghị của cử tri

Cử tri thành phố Đồng Nai phản ánh hiện nay nhiều người dân có thu nhập thấp, công nhân lao động mua đất nông nghiệp để làm nhà ở do không đủ điều kiện để mua đất ở hợp pháp. Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, mức thu tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính còn cao, có trường hợp tăng gấp nhiều lần so với khả năng chi trả của người dân khiến nhiều hộ dân gặp khó khăn. Cử tri kiến nghị xem xét điều chỉnh chính sách thu tiền sử dụng đất theo hướng phù hợp với điều kiện của người thu nhập thấp; có cơ chế hỗ trợ, giãn, giảm hoặc phân kỳ nộp đối với các trường hợp khó khăn, nhằm tạo điều kiện để người dân sớm ổn định chỗ ở, an tâm lao động, sản xuất.

2. Kết quả nghiên cứu, giải quyết và trả lời kiến nghị

Nội dung kiến nghị được giải trình, cung cấp thông tin:

Việc quy định các trường hợp và mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cách tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Quy định này do Bộ Tài chính chủ trì tham mưu. Do đó, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề nghị chuyên kiến nghị nêu trên đến Bộ Tài chính để Bộ Tài chính tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường sẽ phối hợp với các bộ, ngành có liên quan trong quá trình nghiên cứu, báo cáo hoàn thiện các cơ chế, chính sách về tài chính đất đai, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ.

IV. Kiến nghị số 115

1. Nội dung kiến nghị của cử tri

Cử tri thành phố Đồng Nai phản ánh hiện nay còn tồn tại vướng mắc đối với các trường hợp cá nhân góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thành lập doanh nghiệp. Sau thời gian hoạt động, nhiều trường hợp đã hết thời hạn đăng ký nhưng chưa có cơ chế hướng dẫn gia hạn, điều chỉnh phù hợp, dẫn đến kéo dài từ khoảng năm 2000 đến nay vẫn chưa được giải quyết dứt điểm. Mặc dù doanh nghiệp vẫn duy trì hoạt động sản xuất, kinh doanh nhưng gặp nhiều khó khăn trong các giao dịch liên quan như thế chấp tài sản, ký kết hợp đồng sử dụng điện, nước và các thủ tục pháp lý khác; một số trường hợp chỉ được ký hợp đồng ngắn hạn, ảnh hưởng đến quyền lợi và hoạt động ổn định của doanh nghiệp. Cử tri kiến nghị sớm ban hành hướng dẫn, tháo gỡ các vướng mắc nêu trên nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của doanh nghiệp.

2. Kết quả nghiên cứu, giải quyết và trả lời kiến nghị

Nội dung kiến nghị được giải trình, cung cấp thông tin:

Pháp luật đất đai đã có quy định về góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Theo đó, tại khoản 22 Điều 3 Luật Đất đai quy định: “22. *Góp vốn bằng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên về chuyển quyền sử dụng đất thông qua việc góp quyền sử dụng đất để tạo thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế, bao gồm góp vốn để thành lập tổ chức kinh tế hoặc góp thêm vốn điều lệ của tổ chức kinh tế đã được thành lập*”, tại khoản 12 Điều 3 Luật Đất đai quy định: “12. *Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.*”.

Tại khoản 1 và khoản 3 Điều 45 Luật Đất đai 2024 đã quy định cụ thể điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tại điểm h khoản 1 và điểm e khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai quy định: “1. *Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:*

...

h) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức, góp quyền sử dụng đất với cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

2. Cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

...

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất với tổ chức, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại”.

Tại khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai đã quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất phải thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tại điểm đ khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai quy định:

“1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

...

đ) Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;”.

Đồng thời, pháp luật đất đai đã quy định về gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn. Theo đó, tại khoản 18 Điều 3 Luật Đất đai quy định: “18. Gia hạn sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục sử dụng đất khi hết thời hạn theo mục đích đang sử dụng theo quy định của Luật này”; tại khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai quy định “3. Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này. Người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn chậm nhất là 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất. Quá thời hạn phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, trừ trường hợp bất khả kháng. Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.”.

Như vậy, pháp luật đất đai đã có quy định về góp vốn bằng quyền sử dụng đất và gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo phân cấp tại khoản 1 Điều 15 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 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

V. Kiến nghị số 116

1. Nội dung kiến nghị của cử tri

Cử tri thành phố Đồng Nai phản ánh sau khi sắp xếp các đơn vị hành chính cấp tỉnh và cấp xã, người dân đi làm các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất gặp nhiều khó khăn, mặc dù đất không tranh chấp, có xác nhận giáp ranh, tuy nhiên không được cấp dựa trên diện tích đất có sẵn mà yêu cầu người dân phải đo lại. Đề nghị xem xét, điều chỉnh các quy định, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân về thủ tục đất đai.

2. Kết quả nghiên cứu, giải quyết và trả lời kiến nghị

Nội dung kiến nghị được giải trình, cung cấp thông tin:

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tham mưu đề Chính phủ ban hành quy định giải quyết việc chỉnh lý hồ sơ đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp theo hướng tạo điều kiện thuận lợi, không gây phiền hà cho người dân. Theo đó, tại khoản 3 Điều 18 của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 đã có quy định: “Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai không được yêu cầu người sử dụng đất phải

thực hiện chỉnh lý hồ sơ, giấy tờ liên quan đến đất đai sau khi sắp xếp, tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp mà thực hiện đồng thời khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính hoặc trên cơ sở nhu cầu của người sử dụng đất”.

Đồng thời, Bộ Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục tham mưu trình Chính phủ ban hành Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của 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. Theo đó, tại Điều 14 và Điều 15 của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP đã giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định về thẩm quyền và quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai để tổ chức thực hiện tại địa phương, trong đó có quy định về thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Do đó, đề nghị cử tri kịp thời gửi phản ánh, kiến nghị nêu trên tới Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai để cùng đồng hành xây dựng, hoàn thiện quy định pháp luật ở địa phương bảo đảm cắt giảm, đơn giản hoá thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng gửi Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Đồng Nai để thông tin tới cử tri; gửi Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội để tổng hợp, theo dõi, giám sát theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đoàn Chủ tịch UBTWMTTQ Việt Nam;
- Văn phòng Chính phủ;
- Thường trực HĐND, UBND TP. Đồng Nai;
- Trưởng Đoàn ĐBQH TP. Đồng Nai;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND TP. Đồng Nai;
- 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.

BỘ TRƯỞNG

Trịnh Việt Hùng