

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Sơn La.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Sơn La 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 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:

1. Nội dung kiến nghị của cử tri (Kiến nghị số 29)

Đề nghị hướng dẫn thực hiện một số nội dung quy định tại Luật Đất đai, Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, cụ thể:

(1) hướng dẫn nguyên tắc xác định hạn mức giao đất để tính tiền sử dụng đất được áp dụng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, (Có hay không việc “trừ lùi” diện tích đất đã sử dụng; xác định đối tượng thụ hưởng theo hộ hay theo thửa đất);

(2) hướng dẫn cụ thể với trường hợp tách thửa diện tích lớn, cách xác định vị trí đất tính ưu đãi; hướng dẫn thực hiện về trình tự, thủ tục và điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng sản xuất nằm xen kẹt trong khu dân cư hoặc trong cùng thửa đất có đất ở.

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

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

(1) Về kiến nghị hướng dẫn nguyên tắc xác định hạn mức giao đất để tính tiền sử dụng đất được áp dụng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, (Có hay không việc “trừ lùi” diện tích đất đã sử dụng; xác định đối tượng thụ hưởng theo hộ hay theo thửa đất).

Liên quan đến kiến nghị hướng dẫn xác định hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất được áp dụng chính sách quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

- Điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đối với đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất; đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền với đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất; hoặc đất do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01/7/2014 tự đo đạc tách thành các thửa riêng.

- Theo quy định nêu trên, mức thu tiền sử dụng đất được xác định theo tỷ lệ 30%, 50% hoặc 100% phân chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tương ứng với diện tích trong hạn mức giao đất ở, vượt hạn mức nhưng không quá một lần hạn mức giao đất ở và vượt quá một lần hạn mức giao đất ở tại địa phương. Đồng thời, Nghị quyết quy định rõ: “Mức thu tiền sử dụng đất nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất)”. Quy định này nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Luật Đất đai, đồng thời bảo đảm việc áp dụng chính sách đúng đối tượng, đúng mục đích của Nghị quyết.

Đối với nội dung kiến nghị về nguyên tắc xác định hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất được áp dụng chính sách miễn, giảm; việc xác định có hay không việc trừ lùi diện tích đất đã sử dụng; xác định đối tượng thụ hưởng theo hộ gia đình, cá nhân hay theo thửa đất và các nội dung liên quan đến phương pháp tính, thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đây là nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Tài chính. Do đó, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề nghị cử tri chuyển kiến nghị nêu trên đến Bộ Tài chính để được xem xét, hướng dẫn theo thẩm quyền.

(2) Về kiến nghị hướng dẫn cụ thể với trường hợp tách thửa diện tích lớn, cách xác định vị trí đất tính ưu đãi; hướng dẫn thực hiện về trình tự, thủ tục và điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng sản xuất nằm xen kẹt trong khu dân cư hoặc trong cùng thửa đất có đất ở.

- Về kiến nghị hướng dẫn cụ thể đối với trường hợp tách thửa có diện tích lớn, cách xác định vị trí đất để tính ưu đãi, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

Về nguyên tắc và điều kiện tách thửa đất được quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội.

Về cách xác định vị trí đất tính ưu đãi: Việc hướng dẫn cách tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở quy định tại Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 thực hiện theo quy định tại Điều 6, Điều 10, điểm a khoản 4 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP quy định việc tính tiền sử dụng đất quy định tại Điều này được áp dụng một lần cho một hộ gia đình, cá nhân và được tính trên 01 thửa đất do hộ gia đình, cá nhân lựa chọn; trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất (kể cả nhiều thửa đất trong phạm vi nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương) được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn 01 (một) thửa đất để áp dụng tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

Như vậy, việc hướng dẫn cách tính tiền sử dụng đất để được hưởng ưu đãi thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Tài chính, đề nghị Quý cử tri gửi kiến nghị nêu trên đến Bộ Tài chính để được xem xét, hướng dẫn theo thẩm quyền.

- Về kiến nghị hướng dẫn thực hiện về trình tự, thủ tục và điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng sản xuất nằm xen kẹt trong khu dân cư hoặc trong cùng thửa đất có đất ở, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

Về các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Điều 121 Luật Đất đai năm 2024.

Về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Điều 122 Luật Đất đai năm 2024, Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; khoản 3 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội đã thông qua quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Về căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại khoản 3, khoản 5 và khoản 6 Điều 116 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 22 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; khoản 6 Điều 4 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; khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ về tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh.

Về trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất: Tại khoản 1 Điều 14 và khoản 1 Điều 15 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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 đã giao thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc phân cấp, ủy quyền theo quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương, đồng thời quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng gửi Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Sơn La 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 tỉnh Sơn La;
- Trưởng Đoàn ĐBQH tỉnh Sơn La;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh Sơn La;
- 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 (CSPC, QHGD).

BỘ TRƯỞNG

Trịnh Việt Hùng