

Số: /BNNMT-QLĐĐ
V/v trả lời kiến nghị của cử tri gửi đến
Quốc hội 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 Lạng Sơn.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Lạng Sơn do Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội chuyển đến tại Văn bản số 498/UBNDGS16 ngày 12/6/2026 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:

I. Kiến nghị số 27

1. Nội dung kiến nghị của cử tri

“Đề nghị xem xét, có cơ chế, chính sách xử lý đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp trước và sau ngày 01/7/2014 đến nay. Theo đó, đối với các thửa đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở theo quy định. Đối với các trường hợp vi phạm xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp, đề nghị nghiên cứu, xem xét áp dụng các biện pháp xử lý phù hợp theo hướng không bắt buộc tháo dỡ công trình trong trường hợp đủ điều kiện về quy hoạch, an toàn và không gây ảnh hưởng đến lợi ích công cộng, nhằm bảo đảm ổn định đời sống 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 như sau:

Về hình thức, mức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi sử dụng đất không đúng mục đích đã được quy định từ Điều 8 đến Điều 12 của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, trong đó có quy định biện pháp khắc phục hậu quả là buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm. Theo đó, đối với trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích trước ngày 01/7/2014 mà phù hợp với quy hoạch thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là buộc

khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm; đối với trường hợp không phù hợp thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định (không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm).

Đối với trường hợp vi phạm sử dụng đất không đúng mục đích từ ngày 01/7/2014 đến nay, hiện nay Luật Đất đai chưa quy định cho phép tồn tại công trình, nhà ở trên đất hoặc giữ nguyên hiện trạng do hành vi sử dụng đất không đúng mục đích gây nên. Do vậy, việc quy định biện pháp khắc phục hậu quả là buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm đối với hành vi sử dụng đất không đúng mục đích từ ngày 01/7/2014 đến nay là phù hợp với Luật Đất đai năm 2024.

3. Trách nhiệm tiếp tục theo dõi, thông tin kết quả

Bộ Nông nghiệp và Môi trường ghi nhận để tiếp tục nghiên cứu, đánh giá tác động báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét khi sơ kết Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương và xây dựng dự thảo Luật Đất đai sửa đổi.

II. Kiến nghị số 28

1. Nội dung kiến nghị của cử tri

“Đề nghị nghiên cứu:

(1) Sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai và các quy định liên quan theo hướng linh hoạt hơn, tạo điều kiện cho người dân nông thôn được chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với nhu cầu nhà ở chính đáng;

(2) Đồng thời có cơ chế bồi thường phù hợp đối với các trường hợp nhà ở, công trình đã xây dựng ổn định khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án.”

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

(1) Sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai và các quy định liên quan theo hướng linh hoạt hơn, tạo điều kiện cho người dân nông thôn được chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với nhu cầu nhà ở chính đáng

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

Tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15) đã có quy định về căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tại khoản 10 Điều 4, điểm c khoản 2 Điều 10 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 có quy định chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; quy định về việc nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất.

(2) Đồng thời có cơ chế bồi thường phù hợp đối với các trường hợp nhà ở, công trình đã xây dựng ổn định khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án

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

Luật Đất đai năm 2024 đã có quy định chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự khi Nhà nước thu hồi đất mà bị thiệt hại thì được bồi thường¹.

Đồng thời cũng quy định đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của toàn bộ nhà ở, công trình đó với tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh².

Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương; trường hợp còn lại thì được bồi thường thiệt hại theo thực tế. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương³.

Đồng thời, Luật Đất đai năm 2024 giao thẩm quyền Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động⁴.

Như vậy, pháp luật đất đai đã quy định đầy đủ về việc bồi thường thiệt hại đối với nhà, nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Trách nhiệm tiếp tục theo dõi, thông tin kết quả

Hiện nay, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đang chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành, địa phương nghiên cứu, xây dựng dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để báo cáo Chính phủ trình Quốc hội khóa XVI xem xét, thông qua. Trong quá trình xây dựng dự thảo Luật, Bộ Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục tổng hợp, nghiên

¹ Khoản 3 và khoản 4 Điều 91 Luật Đất đai năm 2024.

² Điểm a khoản 11 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

³ Các khoản 2 và 3 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024, Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

⁴ Khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024.

cứu, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức, địa phương và rà soát các quy định của pháp luật có liên quan để tham mưu, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định. Theo đó, Bộ sẽ tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện các quy định về bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất (bao gồm nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản khác theo quy định) khi Nhà nước thu hồi đất, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn mới.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng gửi Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Lạng Sơn 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 Lạng Sơn;
- Trưởng Đoàn ĐBQH tỉnh Lạng Sơn;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh Lạng Sơn;
- 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