

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 7150 /BTNMT-PC

V/v trả lời các kiến nghị của cử tri gửi tới sau  
kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XV

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐOÀN ĐBQH  
VÀ HỌND TỈNH QUẢNG NGÃI

Kính gửi:

**ĐẾN** Số:.....  
Ngày: 15/10/2024.  
Chuyên:.....  
Số và ký hiệu hồ sơ:.....**Bộ Tài**

- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Quảng Ngãi;
- Ban Dân nguyện, Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Quảng Ngãi do Ban Dân nguyện, Ủy ban Thường vụ Quốc hội chuyển đến tại Công văn số 655/BDN ngày 02 tháng 8 năm 2024 về việc chuyển kiến nghị của cử tri gửi tới sau kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XV. Bộ Tài nguyên và Môi trường trân trọng cảm ơn Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Quảng Ngãi đã quan tâm và gửi ý kiến đến Bộ.

Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo với cử tri tỉnh Quảng Ngãi và Ban Dân nguyện về các vấn đề cử tri quan tâm như sau:

**1. Câu số 6. Cử tri tiếp tục kiến nghị Bộ Tài nguyên Môi trường nên có cơ chế cho Nhân dân được quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất thuộc diện đã kê khai đăng ký hạn mức theo Chỉ thị 299/TTg hoặc đất vườn xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thu phí theo quy định để phân chia, tách thửa cho con xây dựng nhà ở. Hiện nay, cấp tỉnh cho dừng thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên rất khó khăn cho Nhân dân, cử tri kiến nghị ngành chức năng từ Trung ương đến địa phương nên quan tâm tạo điều kiện cho Nhân dân.**

Về vấn đề cử tri kiến nghị, Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo cụ thể như sau:

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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt được quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 được quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Theo đó, tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “5. 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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.*

Do đó, người dân tại địa phương căn cứ quy định nêu trên sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

**2. Câu số 7. Cử tri kiến nghị cần có cơ chế hỗ trợ người dân thực hiện việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với những trường hợp đất do người dân khai hoang, sử dụng hợp pháp, ổn định và có ranh mốc giới, bờ thửa và sử dụng ổn định trên 20 năm) để đảm bảo quyền lợi hợp pháp, chính đáng cho Nhân dân.**

*Về vấn đề cử tri kiến nghị, Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo cụ thể như sau:*

Vấn đề cử tri nêu, liên quan đến chính sách về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

#### 1. Căn cứ pháp lý để thực hiện

Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đã có quy định cụ thể về chính sách để giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, cụ thể như: (1) có giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024; (2) không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai được quy định tại Điều 138 Luật Đất đai năm 2024; (3) sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được quy định tại Điều 139 Luật Đất đai năm 2024; (4) sử dụng đất có nguồn gốc được giao trái thẩm quyền được quy định tại Điều 140 Luật Đất đai năm 2024.

Ngoài ra, Chính phủ cũng đã ban hành các Nghị định để hướng dẫn chi tiết việc cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, như:

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Đồng thời, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để tổ chức triển khai việc cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

2. Nguyên tắc, thẩm quyền và trách nhiệm tổ chức triển khai cấp Giấy chứng nhận

Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận (quy định tại Điều 135), thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận (quy định tại Điều 136), trách nhiệm của Nhà nước trong việc cấp Giấy chứng nhận (quy định tại khoản 9 Điều 138).

Để cụ thể hóa trách nhiệm của Nhà nước đối với việc cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ đã quy định cụ thể trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp trong việc tổ chức triển khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, trong đó có việc tuyên truyền tổ chức thực hiện, bố trí kinh phí để thực hiện việc đăng ký đất đai lần đầu (Điều 20); đồng thời, để hỗ trợ các trường hợp đang sử dụng đất có khó khăn về tài chính mà phải nộp tiền sử dụng đất, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ đã cho phép cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất được ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận (khoản 11 Điều 18).

Như vậy, pháp luật đất đai đã có quy định rất cụ thể về hành lang pháp lý, thẩm quyền, trách nhiệm của Nhà nước và chính sách hỗ trợ trong việc xem xét cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất, bao gồm những trường hợp đất do người dân khai hoang, đất sử dụng hợp pháp và đất đang sử dụng ổn định.

Bộ Tài nguyên và Môi trường thông tin đề cử tri được biết.

**3. Câu số 8. Cử tri kiến nghị các ngành chức năng từ Trung ương đến địa phương nên điều chỉnh cơ chế đền bù, hỗ trợ cho Nhân dân trong các dự án, công trình phù hợp với thị trường vì hiện nay cơ chế thực hiện đền bù chưa phù hợp so với thực tế làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Nhân dân và khó khăn trong việc thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng (nhất là giá bồi thường diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).**

*Về vấn đề cử tri kiến nghị, Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo cụ thể như sau:*

Trong quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại một số địa phương chưa bảo đảm phù hợp với giá đất theo cơ chế thị trường; một số địa phương chưa thực sự quan tâm, tích cực trong việc tổ chức triển khai thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất; thông tin về giá đất thị trường làm đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất có độ tin cậy chưa cao, chưa có đầy đủ dữ liệu về giá đất thị trường để thuận lợi cho việc thực hiện xác định giá đất.

Để giải quyết tồn tại, vướng mắc như phản ánh của cử tri, Luật Đất đai năm 2024 đã có các quy định đổi mới để khắc phục tồn tại, bất cập về giá đất, trong đó có giá bồi thường như: quy định phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư (Điều 158 Luật Đất đai năm 2024); quy định việc tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình cá nhân theo bảng giá đất



nhằm khuyến khích người dân khai giá trị thật trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm thông tin đầu vào khi định giá đất (khoản 3 Điều 158, điểm d khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024). Đồng thời, theo Luật Đất đai năm 2024, khi Nhà nước thu hồi đất thì ngoài việc được bồi thường về đất theo giá đất cụ thể, người có đất bị thu hồi còn được xem xét hưởng các khoản hỗ trợ gồm: hỗ trợ ổn định đời sống; hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh; hỗ trợ di dời vật nuôi; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ tái định cư; hỗ trợ đề tháo dỡ, phá dỡ, di dời và hỗ trợ khác (Điều 108 của Luật Đất đai năm 2024).

Đối với việc thực hiện chính sách tái định cư, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất và phải đảm bảo khu tái định cư phải có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền; ưu tiên lựa chọn khu đất có vị trí thuận lợi để hình thành khu tái định cư (Điều 110 Luật Đất đai năm 2024).

Trong thời gian tới, để thực hiện nghiêm các chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ tích cực chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương trong quá trình tổ chức thực hiện Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, cùng với việc thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật tại địa phương. Bên cạnh đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường mong muốn cử tri và các tổ chức, đoàn thể với vai trò giám sát việc quản lý, sử dụng đất theo quy định tại Điều 230 và Điều 231 của Luật Đất đai năm 2024 khi phát hiện có sai phạm cần kịp thời yêu cầu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý nhằm bảo đảm tính nghiêm minh của pháp luật.

Trên đây là một số ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, trân trọng kính gửi Ban Dân nguyện và Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Quảng Ngãi để thông tin tới cử tri. Bộ Tài nguyên 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 Quảng Ngãi trong thời gian tới./.

**BỘ TRƯỞNG**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ban Dân nguyện-UBTVQH (để báo cáo);
- Đoàn Chủ tịch UBTVMTTQVN;
- Thường trực HĐND, UBND tỉnh Quảng Ngãi;
- Trưởng đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Quảng Ngãi;
- Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Quảng Ngãi;
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân;
- Các Cục: QHPTTND, ĐKQLTTĐĐ; Văn phòng Bộ; Công TTĐT BTNMT (để đăng tải);
- Lưu: VT, PC, PTH.



**Đỗ Đức Duy**