

Số: 2011/QLĐĐ-QHGD
V/v trả lời nội dung phản ánh của Sở Tư pháp
tỉnh Hưng Yên liên quan đến lĩnh vực đất đai

Hà Nội, ngày²⁹ tháng⁸ năm 2025

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Hưng Yên

Thực hiện sự phân công của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Cục Quản lý đất đai được Bộ Nông nghiệp và Môi trường giao trả lời tổ chức rà soát thông tin phản ánh về “điểm nghẽn” trong lĩnh vực đất đai và gửi kết quả rà soát đến Bộ Tư pháp - Cơ quan Thường trực Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật. Đảng ủy Bộ Tư pháp đã có Báo cáo số 76-BC/ĐU ngày 02/8/2025 báo cáo Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế về kết quả rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Đồng chí Trưởng ban Chỉ đạo tại Thông báo số 08/TB-BCĐTW ngày 08/8/2025 về hoàn thiện thể chế, pháp luật, Cục Quản lý đất đai có ý kiến về nội dung phản ánh của Sở như sau:

1. Câu số 1:

Khoản 27 Điều 79 Đất đai năm 2024 quy định thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: “27. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn;”, tuy nhiên chưa có tiêu chí pháp lý cụ thể về “khu dân cư nông thôn”, khiến địa phương lúng túng khi áp dụng. Đề nghị Bộ Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu báo cáo cấp có thẩm quyền quy định rõ về tiêu chí cụ thể xác định “khu dân cư nông thôn” để các địa phương có căn cứ áp dụng thực hiện.

Về nội dung này, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đã có quy định cụ thể về khu dân cư nông thôn, cụ thể:

+ Khoản 4 Điều 2 về giải thích từ ngữ: “4. Khu dân cư nông thôn là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định ở nông thôn, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, điều kiện hạ tầng kỹ thuật và các yếu tố khác”.

+ Khoản 6 Điều 17 về trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn: “6. Trừ trường hợp quy định tại các khoản 5, 7 và 8 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết khu dân cư nông thôn và các khu vực xây dựng thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý”.

+ Khoản 2 Điều 29 quy định về Quy hoạch chung xã bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây: “c) Dự báo, xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, mạng lưới khu dân cư nông thôn;

...đ) Định hướng phát triển hệ thống trung tâm xã, khu dân cư nông thôn....”

- Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật không quy định về khái niệm khu dân cư, việc 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 (khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ).

Do đó, đề nghị căn cứ quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn để xác định phạm vi, ranh giới khu dân cư nông thôn.

2. Câu số 2: Chưa quy định rõ nội dung nộp tiền ghi trên hóa đơn, phiếu thu, biên lai

Về nội dung này, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Về quy định rõ nội dung nộp tiền ghi trên hóa đơn, phiếu thu, biên lai thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Tài chính. Do đó, đề nghị Sở liên hệ với Bộ Tài chính để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Quản lý đất đai trân trọng cảm ơn các ý kiến góp ý và rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Sở trong lĩnh vực đất đai./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, QHĐNTT.

VB



**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Đoàn Thị Thanh Mỹ