

BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /BNNMT-QLĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

V/v trả lời kiến nghị của cử tri gửi tới Quốc hội
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 tỉnh Tây Ninh.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Tây Ninh do Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội chuyển đến tại Công văn 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 96) với nội dung:

“Cử tri phản ánh, theo Luật Đất đai năm 2024, việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo Điều 121, trên cơ sở căn cứ và thẩm quyền quy định tại Điều 116, Điều 123. Tuy nhiên, đất thương mại, dịch vụ không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Điều 118 hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Điều 119, mà thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo Điều 120. Do đó, người sử dụng đất khi chuyển mục đích sang đất thương mại, dịch vụ phải thực hiện theo hình thức thuê đất. Thực tế áp dụng cho thấy, đối với cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất theo quy định chuyển tiếp có nhu cầu chuyển mục đích sang đất thương mại, dịch vụ với quy mô nhỏ để sản xuất, kinh doanh tại địa phương, việc bắt buộc thuê đất, nhất là thuê đất trả tiền hằng năm, có thể làm hạn chế khả năng chuyển nhượng, thế chấp, huy động vốn và khai thác giá trị quyền sử dụng đất. Cử tri kiến nghị nghiên cứu trình sửa đổi, bổ sung Điều 116, Điều 120, Điều 121, Điều 123 Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành theo hướng cho phép cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất khi chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ với quy mô nhỏ phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, được lựa chọn giữa hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền một lần/hàng năm. Việc điều chỉnh này nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, tạo điều kiện thuận lợi cho việc huy động nguồn vốn tín dụng và thúc đẩy phát triển kinh tế hộ gia đình ổn định, bền vững tại các địa phương.”

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

Kiến nghị cử tri thuộc nội dung kiến nghị đã được tiếp thu, giải quyết thông qua xây dựng, sửa đổi, bổ sung văn bản quy phạm pháp luật:

Đối với việc linh hoạt lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất như kiến nghị của cử tri đã được quy định tại khoản 2 Điều 4 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 như sau: “2. Nhà nước cho thuê đất đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 118 và Điều 119 của Luật Đất đai. Người sử dụng đất được quyền lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai¹”.

Đối với trường hợp đang sử dụng đất, tại điểm a khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã quy định: “9. Quy định chuyển tiếp đối với giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì được lựa chọn hình thức thuê đất theo quy định của Nghị quyết này, trừ trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý;”

Như vậy, Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã cho phép người sử dụng đất (trong đó bao gồm hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai) được linh hoạt lựa chọn hình thức thuê đất. Trong quá trình sửa đổi Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành sắp tới, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin tiếp tục nghiên cứu, đánh giá để hoàn thiện chính sách pháp luật bảo đảm phù hợp với yêu cầu thực tiễn, thống nhất trong tổ chức thực hiện, tạo thuận lợi cho người dân và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Bộ Nông nghiệp và Môi trường sẽ tiếp tục thông tin kết quả thực hiện tới Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh và Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội khi Luật Đất đai (sửa đổi) và các văn bản hướng dẫn thi hành được thông qua, ban hành.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng gửi Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh 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 Tây Ninh;
- Trưởng đoàn ĐBQH tỉnh Tây Ninh;
- Văn phòng ĐBQH&HĐND tỉnh Tây Ninh;
- 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, QLDD(QHGD).

BỘ TRƯỞNG

Trịnh Việt Hùng

¹ Khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai quy định trường hợp của đơn vị sự nghiệp công lập