

Số: 10146 /BNNMT-QLĐĐ

Hà Nội, ngày 07 tháng 9 năm 2026

V/v trả lời kiến nghị của cử tri gửi đến Kỳ họp
thứ 9 và thứ 10, Quốc hội khóa XV

Kính gửi:

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

Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội chuyển đến từ Kỳ họp thứ 9 và Kỳ họp thứ 10 Quốc hội khóa XV; đối với các kiến nghị của cử tri tỉnh Đồng Tháp, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 7248/BNNMT-QLĐĐ ngày 27/9/2025 (Kỳ họp thứ 9, Quốc hội khóa XV) và Công văn số 10418/BNNMT-QLĐĐ ngày 16/12/2025 (Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV) gửi Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội và Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Đồng Tháp.

Đến nay, sau khi các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai được Quốc hội và Chính phủ ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi hành Luật Đất đai năm 2024, Bộ Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục thông tin tới Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội và Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Đồng Tháp như sau:

I. Kiến nghị số 32 (gửi đến Kỳ họp thứ 9, Quốc hội khóa XV) và **kiến nghị số 84** (gửi đến Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV):

1. Nội dung kiến nghị

Kiến nghị số 32. Đề nghị tiếp tục xem xét, trình sửa đổi, hoàn thiện quy định của Luật Đất đai liên quan đến việc tách thửa, quyền thừa kế, ... bảo đảm phù hợp với thực tế hiện nay.

Kiến nghị số 84. Quy định các thửa đất không thể hiện đường đi công cộng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không được phép tách thửa để chuyển nhượng, tặng cho con khi ra ở riêng, gây khó khăn cho người dân trong việc ổn định chỗ ở và phát triển kinh tế hộ gia đình. Kiến nghị Bộ Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, có giải pháp tháo gỡ vướng mắc, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân được tách thửa, chuyển nhượng và sử dụng đất hợp pháp, đúng quy hoạch.

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:

- Đối với kiến nghị liên quan đến chính sách pháp luật đất đai quy định về tách thửa đất:

Việc tách thửa đất đã được quy định tại khoản 3 Điều 11 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. Theo đó, trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không bắt buộc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì không bắt buộc thực hiện tách thửa. Việc hợp các thửa đất không bắt buộc cùng mục đích sử dụng đất, cùng hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cùng thời hạn sử dụng đất.

- Đối với kiến nghị liên quan đến chính sách pháp luật đất đai quy định về thừa kế:

Pháp luật về đất đai hiện hành có các quy định cụ thể về thừa kế quyền sử dụng đất như sau:

(1) Các quy định về quyền thừa kế và nhận thừa kế quyền sử dụng đất, gồm: khoản 5 Điều 23 Luật Đất đai quy định về quyền của công dân đối với đất đai, trong đó có quyền nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; điểm d khoản 1 Điều 27 Luật Đất đai quy định cá nhân sử dụng đất có quyền thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật; khoản 4 Điều 45 Luật Đất đai quy định trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai.

(2) Các quy định về thủ tục thực hiện thừa kế quyền sử dụng đất, gồm: khoản 5 Điều 23 Luật Đất đai quy định về quyền của công dân đối với đất đai; điểm c khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai quy định văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự; phần V Phụ lục I của 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 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 4 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP) quy định: trường hợp khi thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất nộp giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai hoặc giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự và giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 45 Luật Đất đai.

Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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, trong đó tại Điều 15, Chính phủ đã giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai để chủ động thực hiện cải cách thủ tục hành chính như cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính (trong đó có thủ tục về việc thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất).

II. Kiến nghị số 78 và kiến nghị số 122 (gửi đến Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV)

1. Nội dung các kiến nghị

Kiến nghị số 78. Kiến nghị xem xét sửa đổi Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, theo hướng miễn hoặc giảm nhẹ mức xử phạt đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp trước ngày 01/7/2014, nhằm bảo đảm tính hợp lý, phù hợp với thực tế đời sống và điều kiện của người dân.

Kiến nghị số 122. Kiến nghị bổ sung quy định và điều chỉnh mức xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, xây dựng theo hướng nhân văn, linh hoạt, phù hợp thực tế, có giải pháp xử lý phù hợp đối với trường hợp người dân đã xây dựng, sử dụng, xây dựng nhà ở ổn định lâu dài trên đất nông nghiệp.

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:

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, nguyên tắc sử dụng đất là “*đúng mục đích sử dụng đất*” (Điều 5). Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật (Điều 239). Do đó, trường hợp xây nhà trên đất nông nghiệp mà không xin phép chuyển mục đích sử dụng đất là vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai năm 2024 và bị xem xét xử lý vi phạm hành chính theo quy định đối với một trong các hành vi quy định tại các điều 8, 9, 10 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi sử dụng đất không đúng mục đích.

Đề chuyển mục đích sử dụng đất mà không bị xử phạt, người sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại các điều 121, 122, 156 Luật Đất đai năm 2024, mục I phần III Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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.

Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều 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 tại Điều 6 (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 30 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP) quy định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có quyền phạt tiền

đến 250.000.000 đồng¹; tại khoản 1 và 2 Điều 7 (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 31 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP) quy định: Trưởng đoàn kiểm tra chuyên ngành về đất đai do Cục trưởng Cục Quản lý đất đai thành lập, Trưởng đoàn kiểm tra do Thủ trưởng tổ chức thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường được giao thực hiện nhiệm vụ kiểm tra trong phạm vi quản lý nhà nước của Bộ thành lập, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường có quyền phạt tiền đến 400.000.000 đồng².

III. Kiến nghị số 80 (gửi đến Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV)

1. Nội dung kiến nghị:

Kiến nghị sửa đổi quy định tại Điều 122 Luật Đất đai về hạn mức chuyển quyền thừa kế quyền sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi cho hộ gia đình được chuyển quyền thừa kế đất từ cha mẹ sang con trong trường hợp đúng quy định pháp luật, không có tranh chấp.

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:

Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 quy định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không quy định về hạn mức chuyển quyền thừa kế quyền sử dụng đất.

- Luật Đất đai năm 2024 chỉ quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp, cụ thể Điều 177 quy định:

“1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 của Luật này.

2. Việc xác định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này phải căn cứ vào các yếu tố sau đây:

a) Điều kiện về đất đai và công nghệ sản xuất;

b) Chuyển dịch lực lượng lao động, cơ cấu kinh tế; quá trình đô thị hóa.

¹ Điều 6 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026 quy định:

“Điều 6. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 30

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1

“1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có quyền:

...

b) Phạt tiền đến 250.000.000 đồng;”

² Điều 7 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026 quy định:

“Điều 7. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 31

1. Sửa đổi, bổ sung dẫn đề khoản 1

“1. Trưởng đoàn kiểm tra chuyên ngành về đất đai do Cục trưởng Cục Quản lý đất đai thành lập, Trưởng đoàn kiểm tra do Thủ trưởng tổ chức thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường được giao thực hiện nhiệm vụ kiểm tra trong phạm vi quản lý nhà nước của Bộ thành lập, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường có quyền:”.

2. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1

“b) Phạt tiền đến 400.000.000 đồng;”

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.”.

Luật Đất đai qua các thời kỳ đã từng bước mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp để phù hợp với trình độ, năng lực sản xuất của đa số hộ gia đình, cá nhân.

Đối với kiến nghị liên quan đến quy định tại Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 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; theo đó tại khoản 3 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định *“3. Người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác mà không phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.”.*

Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng gửi Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Đồng Tháp 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 UBTVMTTQ Việt Nam;
- Văn phòng Chính phủ;
- Thường trực HĐND, UBND tỉnh Đồng Tháp;
- Trưởng Đoàn ĐBQH tỉnh Đồng Tháp;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh Đồng Tháp;
- 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).

BỘ TRƯỞNG



Trịnh Việt Hùng