

Số: /BNMT-QLĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

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

Kính gửi:

- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Hà Tĩnh.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Hà Tĩnh do Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam chuyển đến tại Báo cáo số 75/BC-MTTQVN ngày 29 tháng 4 năm 2025 về tổng hợp ý kiến, kiến nghị của cử tri và Nhân dân gửi đến Kỳ họp thứ 9, Quốc hội khóa XV. Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng cảm ơn Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Hà Tĩnh đã gửi ý kiến kiến nghị của cử tri tỉnh Hà Tĩnh đến Bộ.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Đoàn đại biểu Quốc hội và cử tri tỉnh Hà Tĩnh như sau:

1. Kiến nghị số 2:

(1) Hiện nay, vấn đề an sinh xã hội, xóa nhà tạm, nhà dột nát cho hộ nghèo, hộ cận nghèo vẫn đang còn gặp một số bất cập. Mặc dù Đảng và Nhà nước đã có những chính sách hỗ trợ để xây dựng nhà tạm, tuy nhiên vẫn còn một số trường hợp không có đất, hoặc có đất nhưng không có đất ở (đất thổ cư) hoặc không có khả năng chuyển mục đích đất ở theo quy định của pháp luật. Do vậy, nhân dân mong muốn Nhà nước cần có những chính sách đặc thù cho các đối tượng này và có quy định cụ thể, rõ ràng để tránh tình trạng lợi dụng chính sách.

(2) Để thực hiện hiệu quả công tác xóa nhà, nhà dột nát cho hộ nghèo, nhất là đối tượng hộ nghèo không có đất ở, có đất như chưa hợp pháp, neo đơn, yếu thế, đề nghị Đảng, Nhà nước cần có cơ chế, chính sách đất đai cụ thể để thể hiện hơn nữa tính nhân văn, ưu việt.

(3) Chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát do Chính phủ phát động có một số vấn đề bất cập: thực trạng nhà người dân đang sinh sống là nhà tạm nhà dột nát nhưng đất ở không chính chủ nên không được duyệt hưởng chế độ hỗ trợ kinh phí xóa nhà. Cử tri đề nghị Chính phủ và các cấp có thẩm quyền có cơ chế tháo gỡ khó khăn về tiêu chí nguồn gốc đất (quyền sử dụng đất) và đẩy nhanh tiến độ hỗ trợ kinh phí xây, sửa nhà cho đối tượng có nhà tạm, nhà dột nát trước mùa mưa bão năm 2025.

(4) Qua rà soát theo quy định, hiện có đến 2.453/3.484 hộ chưa đáp ứng được yêu cầu về tiêu chí theo Quyết định số 55/QĐ-BXD, ngày 20/01/2025 của Bộ Xây dựng (tại Điều 1 của Quyết định số 55 tiêu chí xác định nhà tạm, nhà dột nát là nhà ở được xây dựng trên đất ở không có tranh chấp). Tỉnh đang gặp khó khăn do quy

định 55/QĐ-BXD là người được hỗ trợ xây nhà phải có đất thổ cư (sổ đỏ), nhưng một số hộ dân khó khăn về nhà ở không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất để xây dựng nhà chủ yếu là được cha, mẹ cho diện tích đất có 50 - 100m² thì không tách thửa được; không có kinh phí chuyển mục đích sử dụng thành đất ở; đất không nằm trong quy hoạch đất ở; một số hộ không có đất, chỉ ở nhờ... điều đó làm cho người dân rất lo lắng. Để tạo điều kiện cho các hộ được hỗ trợ nhà chưa có đất thổ cư, Nhân dân kiến nghị ngành chức năng có giải pháp phù hợp để hỗ trợ người dân khó khăn có điều kiện thụ hưởng chính sách này.

(5) Đề nghị Quốc hội nghiên cứu có chính sách miễn thuế khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở cho hộ nghèo, cận nghèo để tạo điều kiện cho các hộ nghèo được chuyển đổi và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được các chính sách như hỗ trợ làm nhà theo chính sách xóa nhà tạm, nhà dột nát; vay vốn...).

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

a) Về nội dung triển khai thực hiện xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (ý kiến số 1 đến số 4): Thực hiện nhiệm vụ Thủ tướng Chính phủ giao tại Thông báo số 158/TB-VPCP ngày 05 tháng 4 năm 2025 của Văn phòng Chính phủ về kết luận tại Phiên họp trực tuyến toàn quốc lần thứ ba của Ban Chỉ đạo triển khai xóa nhà tạm, nhà dột nát trên phạm vi cả nước, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số 1066/BNMT-QLĐĐ ngày 14 tháng 4 năm 2025 gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để hướng dẫn các địa phương bố trí đất xây dựng nhà ở đối với hộ có khó khăn về đất ở, cụ thể như sau:

- Căn cứ vào quỹ đất ở đã được xác định trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện trên địa bàn tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các địa phương giao cho các cấp, các ngành chức năng rà soát ưu tiên bố trí đất ở đối với hộ có khó khăn về đất ở theo hình thức giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 124 và điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai.

- Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (theo quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai), địa phương có chính sách khuyến khích người dân thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và được miễn tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật để kịp thời xây dựng nhà ở.

- Rà soát diện tích đất có nguồn gốc nông, lâm trường để công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất (trong đó có đất ở) mà có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc thu hồi đất theo quy định tại Điều 181 Luật Đất đai để giao cho người dân không có đất ở theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 124 và điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai.

- Đối với trường hợp nhà nước thu hồi đất cần ưu tiên dành quỹ đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý để bố trí tái định cư kịp thời để người dân có chỗ ở. Khu tái định cư phải đáp ứng quy định về điều kiện, tiêu chí trong pháp luật đất đai; phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi (Điều 91 và Điều 110 Luật Đất đai), bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán, tín ngưỡng của các dân tộc (Điều 179 Luật Đất đai).

- Trong quá trình thực hiện việc bố trí đất xây dựng nhà ở đối với hộ có khó khăn về đất ở theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, các địa phương cần chỉ đạo các cấp, các ngành chức năng thực hiện các thủ tục về đất đai (như tách thửa, đăng ký đất đai, cấp mới hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất...) theo quy trình rút gọn và không thu phí”.

b) Đối với kiến nghị “*đề nghị Quốc hội nghiên cứu có chính sách miễn thuế khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở cho hộ nghèo, cận nghèo*”: Pháp luật về đất đai đã có quy định về trường hợp sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sĩ không còn lao động chính, người nghèo thì được Nhà nước xem xét để miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024; điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 18 và khoản 1 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất), theo đó đã bao gồm trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất như kiến nghị cử tri nêu.

2. Kiến nghị số 6: *Cử tri đề nghị Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thống nhất về hồ sơ xét miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với cách mạng. Vì tại điểm c, khoản 1, Điều 60 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính có quy định về thành phần hồ sơ là “Quyết định hoặc văn bản theo quy định của pháp luật về miễn, giảm tiền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh uỷ quyền, phân cấp”. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không quy định về thành phần hồ sơ này.*

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

Theo quy định mới của Luật Đất đai thì đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (khoản 3 Điều 157); khi người sử dụng đất làm thủ tục giao đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất (khoản 5 Điều 18 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). Đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất thì vẫn ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất (khoản 8 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP).

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 60 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế thì một trong những thành phần hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng là “c) *Quyết định hoặc văn bản theo quy định của pháp luật về miễn, giảm tiền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh uỷ quyền, phân cấp*”. Quy định này dẫn chiếu việc nộp quyết định hoặc văn bản theo quy định của pháp luật về miễn, giảm, tiền sử dụng đất.

Như vậy, dưới góc độ quản lý nhà nước về đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận thấy đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất thì sẽ không phải nộp quyết định hoặc văn bản về miễn tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc quản lý về thu nghĩa vụ tài chính thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Tài chính. Do đó, Bộ Nông nghiệp và Môi trường sẽ phối hợp với Bộ Tài chính khi được đề nghị có ý kiến về việc trả lời kiến nghị của cử tri nêu trên.

3. Kiến nghị số 52: *Cử tri đề nghị hướng dẫn cụ thể đối với trường hợp gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm thì áp dụng đơn giá thuê đất theo Bảng giá đất hay xác định giá đất cụ thể.*

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

Theo quy định tại khoản 18 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 thì gia hạn sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục sử dụng đất khi hết thời hạn theo mục đích đang sử dụng theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép gia hạn sử

dụng đất nếu người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm cơ quan Nhà nước ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024.

Trường hợp người sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được cơ quan Nhà nước cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì tiền thuê đất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 33 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.

Một trong những căn cứ tính tiền thuê đất là hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Bảng giá đất được áp dụng để tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm. Giá đất để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá là giá đất trong Bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Trên đây là các ý kiến trả lời của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, trân trọng kính gửi Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Hà Tĩnh để thông tin tới cử tri. Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng cảm ơn và rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Đoàn đại biểu Quốc hội và cử tri tỉnh Hà Tĩnh trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đoàn Chủ tịch UBTWMTTQ Việt Nam;
- Văn phòng Quốc hội;
- Thường trực HĐND, UBND tỉnh Hà Tĩnh;
- Trưởng Đoàn ĐBQH tỉnh Hà Tĩnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH tỉnh Hà Tĩnh;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân;
- Thứ trưởng Võ Văn Hưng;
- Vụ Pháp chế (để tổng hợp, theo dõi);
- Văn phòng Bộ (để đăng tải trên Cổng TTĐT của Bộ);
- Lưu: VT, QLĐĐ (CSPC, KTPTQĐ, QHGD).

BỘ TRƯỞNG

Đỗ Đức Duy