

BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /QLĐĐ-KSQLSDĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

V/v trả lời nội dung phản ánh của Sở Tư
pháp thành phố Hải Phòng liên quan đến
lĩnh vực đất đai

Kính gửi: Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng

Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát thông tin phản ánh về “điểm nghẽn” trong lĩnh vực đất đai và gửi kết quả rà soát theo yêu cầu của Bộ Tư pháp - Cơ quan Thường trực Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật và đã đưa vào Báo cáo số 76-BC/ĐU của Đảng ủy Bộ Tư pháp ngày 02/8/2025 về kết quả rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật. Nay theo yêu cầu của Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật tại Thông báo số 08/TB-BCĐTW ngày 08/8/2025 về hoàn thiện thể chế, pháp luật, Cục Quản lý đất đai tiếp tục có ý kiến như sau:

1. Nội dung phản ánh số 13

Theo quy định tại khoản 39 Điều 3; khoản 2 Điều 91; khoản 4,5 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 thì việc bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất có thể thực hiện bằng giao đất ở, nhà ở tại khu tái định cư, không có sự phân biệt về các hình thức bố trí tái định cư giữa đô thị loại I so với các khu vực khác. Tuy nhiên, theo quy định của Luật nhà ở năm 2023, tại các điểm b, c, d khoản 1 Điều 48 và khoản 2 Điều 49 khi giải tỏa các hộ dân tại địa bàn thuộc đô thị loại I thì nhà nước phải bố trí tái định cư bằng nhà ở, không có quy định giao đất ở. Tuy nhiên, tại khoản 7 Điều 49 quy định trường hợp thuộc diện được bồi thường bằng quyền sử dụng đất cho người được tái định cư thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai (được giao đất ở tái định cư).

Như vậy, giữa Luật Đất đai và Luật Nhà ở có cách hiểu khác nhau về hình thức bố trí tái định cư tại đô thị loại I. Việc này dẫn đến vướng mắc trong việc xây dựng các khu tái định cư để bố trí cho các hộ dân có đất ở thu hồi tại khu vực đô thị loại I (có phải xây dựng nhà ở đơn lẻ hay chỉ cần đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng) Đề nghị: Hướng dẫn cụ thể để thống nhất cách hiểu về các hình thức bố trí tái định cư tại đô thị loại I trong Luật Nhà ở với Luật Đất đai.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Luật Đất đai năm 2024 (khoản 2 Điều 91, khoản 4,5 Điều 111) quy định việc bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất có thể thực hiện bằng giao đất ở, nhà ở (bao gồm khu vực đô thị và khu vực khác). Tại khoản 7 Điều 49 Luật Nhà ở quy định "7. Trường hợp thuộc diện được bồi thường bằng quyền sử dụng đất cho người được tái định cư thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai". Theo quy định này khi bồi thường bằng quyền sử dụng đất cho người được tái định cư sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật của đất đai. Do đó, quy định về bồi

thường bằng quyền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư của Luật Đất đai và Luật Nhà ở là thống nhất.

2. Nội dung phản ánh số 14

Khoản 3 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 quy định về người sử dụng đất là cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam. Điểm c khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở năm 2023 quy định: Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này;

Điểm b, c Khoản 2 Điều 17 Luật nhà ở năm 2023 quy định:

“b) Tổ chức, cá nhân quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại Điều 16 của Luật này;

c) Tổ chức, cá nhân quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở theo quy định tại điểm b khoản này.”.

Luật Đất đai năm 2024 không có quy định người sử dụng đất là cá nhân nước ngoài, tuy nhiên Luật nhà ở lại quy định cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở; trong khi đó nhà ở gắn liền với đất ở phải được xây dựng trên đất ở. Do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân nước ngoài mua nhà ở gặp khó khăn, vướng mắc về quyền sử dụng đất.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở cho cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở đã được quy định tại điểm a khoản 5 Điều 148 Luật Đất đai 2024.

3. Nội dung phản ánh số 49

Việc xác minh “*người sử dụng đất tiếp tục vi phạm*” trong quy trình thu hồi đất tại điểm a khoản 1 Điều 32 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP: Theo quy định tại khoản 5 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì “*Đất được Nhà nước giao quản lý mà để bị lấn đất, chiếm đất*” thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Điểm a khoản 1 Điều 32 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP về trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai quy định: “*Trường hợp hành vi vi phạm phải xử phạt vi phạm hành chính thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về kiến nghị thu hồi đất do người sử dụng đất vẫn tiếp tục vi phạm, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại Điều 83 Luật Đất đai*”. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 8 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi lấn, chiếm đất và theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 thì người

lấn, chiếm đất trước ngày 01/7/2014, nếu không đủ điều kiện xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước thu hồi đất. Như vậy, trên thực tế đối với các trường hợp lấn, chiếm đất do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trước ngày 01/7/2014 sẽ không có cơ sở để xác định người vi phạm vẫn sử dụng đất là tiếp tục vi phạm hành vi lấn, chiếm đất. Đề nghị: Hướng dẫn cụ thể việc xác minh “*người sử dụng đất tiếp tục vi phạm*” trong quy trình thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đất đai năm 2024.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Tại Điều 13 Nghị định 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hành vi “*lấn, chiếm đất*” và đã quy định biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi lấn, chiếm đất do Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 8 Điều 13 Nghị định 123/2024/NĐ-CP là “*Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm*”. Theo quy định này thì đối với hành vi lấn, chiếm đất do Nhà nước quản lý xảy ra trước ngày 01/7/2014 thì không phải khắc phục hậu quả nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024, được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nếu không đủ điều kiện quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai. Đó đó, vi phạm trong trường hợp này không đặt ra vấn đề xác định “*người sử dụng đất tiếp tục vi phạm*”.

4. Nội dung phản ánh số 84

Điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 quy định: “*Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó*”.

Theo quy định này, có thể hiểu: Đối với các trường hợp đã có Quyết định giao đất, cho thuê đất theo Luật Đất đai 2013 mà chưa trình cấp có thẩm quyền phê duyệt thì phương án giá đất sẽ được thực hiện theo các chính sách, quy định của pháp luật đất đai cũ về giá đất, quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ lại quy định: Về phương pháp định giá đất áp dụng cho các trường hợp nêu trên được thực hiện theo các phương pháp định giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; không thực hiện theo các chính sách cũ tại thời điểm giao đất (trước Luật đất đai 2024). Như vậy, phát sinh sự mâu thuẫn do các quy định về cùng một nội dung lại có nhiều cách hiểu khác nhau, gây khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai quy định "*d) Chính phủ quy định về việc áp dụng phương pháp định giá đất và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này.*". Do đó, để đảm bảo tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với những dự án còn tồn đọng, chưa xác định giá đất thì cần quy định áp dụng các phương pháp đang được quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất để đảm bảo thống nhất, đồng bộ trong việc triển khai thực hiện.

5. Nội dung phản ánh số 103

Khoản 2 Điều 121 Luật Đất đai năm 2024 quy định về chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khoản 20, Mục 3 Phần VI Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định Trường hợp đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại các điểm b, c và d Mục 3 Phần VI này. Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ không quy định việc chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm; do đó dễ dẫn tới việc chuyển mục đích tràn lan, ví dụ: chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Tại khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai quy định trường hợp chuyển mục đích mà không phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tuy nhiên khi chuyển mục đích để sản xuất kinh doanh phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch chuyên ngành có sử dụng đất, quy định của pháp luật về môi trường, pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Nội dung phản ánh số 165

Theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 30 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ: "*b) Trường hợp có giấy tờ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 148, điểm a khoản 1 Điều 149, khoản 4 Điều 149 của Luật Đất đai nhưng hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ đó và thuộc khu vực phải xin phép xây dựng thì phải nộp thêm văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận đủ điều kiện tồn tại công trình xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng*". Lý do đề nghị sửa đổi, bổ sung: Hiện nay chưa có quy định chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tổ chức đã tạo lập xong công trình xây dựng và có giấy tờ phù hợp với quy định của pháp luật xây dựng nhưng hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ đó và thuộc khu vực phải xin cấp phép xây dựng.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Nội dung này đã được sửa đổi tại khoản 9 Mục II.2 nội dung B Phần V của Phụ lục I ban hành kèm theo 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 2 cấp,

phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

7. Nội dung phản ánh số 166

Theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì đối với hành vi lấn, chiếm đất có biện pháp khắc phục hậu quả là “buộc trả lại đất đã lấn, chiếm”. Tuy nhiên, Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP (thay thế Nghị định số 91/2019/NĐ-CP) không còn biện pháp khắc phục hậu quả là “buộc trả lại đất đã lấn, chiếm” đối với hành vi lấn, chiếm đất, chỉ có biện pháp khắc phục hậu quả là “buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm”. Tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP quy định: “Tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm được xác định theo người sử dụng đất, loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và theo hiện trạng sử dụng đất trước khi vi phạm (địa hình, địa vật, công trình trên đất) và được ghi nhận tại biên bản vi phạm hành chính”. Theo quy định nêu trên có thể xác định biện pháp khắc phục hậu quả “buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm” bao gồm việc buộc trả lại đất đã lấn, chiếm (khôi phục lại tình trạng ban đầu về người sử dụng đất). Tuy nhiên, quan điểm trên còn phụ thuộc vào cách hiểu và có tính chất suy luận, chưa được hướng dẫn cụ thể.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP thì không có biện pháp khắc phục hậu quả là “buộc trả lại đất đã lấn, chiếm” đối với hành vi lấn, chiếm đất.

Tại Điều 13 Nghị định 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hành vi “*lấn, chiếm đất*” và đã quy định biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi lấn, chiếm đất do Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 8 Điều 13 Nghị định 123/2024/NĐ-CP là “*Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm*”. Theo quy định này thì đối với hành vi lấn, chiếm đất xảy ra trước ngày 01/7/2014 thì không phải khắc phục hậu quả nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận; được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nếu không đủ điều kiện cấp giấy quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai. Đối với các hành vi xảy ra sau ngày 01/7/2024 thì phải áp dụng biện pháp “*Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm*” theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, cụ thể:

“Điều 7. Xác định diện tích đất vi phạm và tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm

2. *Tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm được xác định theo người sử dụng đất, loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và theo hiện trạng sử dụng đất trước khi vi phạm (địa hình, địa vật, công trình trên đất) và được ghi nhận tại biên bản vi phạm hành chính.*

Việc xác định tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu có thể hiện tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Trường hợp không có hồ sơ, tài liệu thì người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành

chính có trách nhiệm xác minh tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm trên cơ sở ý kiến trình bày của người vi phạm và ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã.”.

8. Nội dung phản ánh số 167

Điều a khoản 5 Điều 5 Nghị định số 123/2014/NĐ-CP quy định việc xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp có giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thực hiện như sau: *“a) Trường hợp vi phạm hành chính xảy ra trước khi chuyển quyền sử dụng đất thì bên chuyển quyền sử dụng đất bị xử phạt vi phạm hành chính và phải thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm do mình gây ra theo quy định. Trường hợp bên chuyển quyền là tổ chức đã giải thể, phá sản, cá nhân đã chết không có người thừa kế hoặc chuyển đi nơi khác mà được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận tại thời điểm phát hiện hành vi vi phạm không xác định được địa chỉ và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì bên nhận chuyển nhượng không bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả do bên chuyển quyền gây ra. Bên nhận chuyển quyền bị xử phạt vi phạm hành chính và thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả đối với các hành vi vi phạm do mình gây ra (nếu có);”* Quy định này sẽ dẫn đến cách hiểu đối với trường hợp vi phạm hành chính xảy ra trước khi chuyển quyền sử dụng đất thì người bị xử phạt phải là bên chuyển quyền. Trường hợp không xác định được đối tượng chuyển quyền/đối tượng chuyển quyền đã chết mà không có người thừa kế/tổ chức chuyển quyền giải thể, phá sản thì bên nhận chuyển nhượng không bị xử phạt nhưng thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả do bên chuyển quyền gây ra. Tuy nhiên, đối với hành vi chiếm đất (là hành vi đang thực hiện) diễn ra trước, sau đó đối tượng chiếm đất chuyển nhượng cho đối tượng khác bằng giấy tờ mua, bán viết tay thì theo cách hiểu trên, người đang sử dụng đất chiếm sẽ không bị xử phạt. Cách hiểu này sẽ không đảm bảo nguyên tắc “Nhiều người cùng thực hiện một hành vi vi phạm hành chính thì mỗi người vi phạm đều bị xử phạt về hành vi vi phạm hành chính đó” quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 Luật Xử lý vi phạm hành chính. Đồng thời, không thống nhất quan điểm xử phạt tại các Nghị định xử phạt lĩnh vực đất đai các thời kỳ trước (Nghị định số 91/2019/NĐ-CP,...) là trường hợp chứng minh được vi phạm hành chính thì người đang sử dụng đất chiếm cũng bị xử phạt.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai xin tiếp thu để đề xuất sửa đổi trong quá trình sửa đổi, bổ sung Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

9. Nội dung phản ánh số 185

Theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 30 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ: *“b) Trường hợp có giấy tờ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 148, điểm a khoản 1 Điều 149, khoản 4 Điều 149 của Luật Đất đai nhưng hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ đó và thuộc khu vực phải xin phép xây*

dựng thì phải nộp thêm văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận đủ điều kiện tồn tại công trình xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng”. Lý do đề nghị sửa đổi, bổ sung: Hiện nay chưa có quy định chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tổ chức đã tạo lập xong công trình xây dựng và có giấy tờ phù hợp với quy định của pháp luật xây dựng nhưng hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ đó và thuộc khu vực phải xin cấp phép xây dựng.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Nội dung này đã được sửa đổi tại khoản 9 Mục II.2 nội dung B Phần V của Phụ lục I ban hành kèm theo 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 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

10. Nội dung phản ánh số 234

Quy định tại Mục 3 Luật Tín ngưỡng, tôn giáo 2016; Chương III Nghị định số 95/2023/NĐ-CP ngày 29/12/2023 của Chính phủ; Điều 79 Luật Đất đai 2024. Cụm từ “*Cơ sở đào tạo*” và “*Trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo*” chưa có khái niệm và chưa được thống nhất dùng trong các văn bản quy phạm pháp luật gây khó khăn trong việc áp dụng và thực hiện pháp luật.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích tôn giáo bao gồm: trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất; trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo; tượng đài, bia, tháp và công trình tôn giáo hợp pháp khác. Quy định này phù hợp với pháp luật về tín ngưỡng tôn giáo.

11. Nội dung phản ánh số 242

Quy định tại khoản 4 Điều 2 Luật Tín ngưỡng, tôn giáo 2016; khoản 1 Điều 3 Nghị định số 95/2023/NĐ-CP ngày 29/12/2023 của Chính phủ; khoản 9 Điều 79 Luật Đất đai 2024; điểm b khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai 2024; Điều 212 Luật Đất đai 2024. Các khái niệm về “*cơ sở tín ngưỡng*” chưa được thống nhất sử dụng trong các văn bản quy phạm pháp luật. Đặc biệt sử dụng từ “*chùa*” tại Điều 79, 95 và 212 của Luật Đất đai 2024 dễ bị hiểu sai khi thực hiện công tác quản lý nhà nước.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Tại Điều 79, 95 Luật Đất đai năm 2024 quy định cơ sở tôn giáo, chùa là dự án, công trình trên đất mà không phải là đối tượng sử dụng đất.

12. Nội dung phản ánh số 268

Nghị định số 123/2024/NĐ-CP không có quy định chuyển tiếp đối với hành vi vi phạm xảy ra trong giai đoạn giữa Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành (ngày 01/8/2024) và thời điểm Nghị định số 123/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 04/10/2024).

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Tại Điều 35 Nghị định 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 đã quy định chuyển tiếp xử lý đối với các trường hợp vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai xảy ra trước ngày Nghị định có hiệu lực thi hành (Hiệu lực từ ngày 04/10/2024).

Ngoài ra, tại khoản 1 Điều 7 Nghị định 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính, đã quy định áp dụng văn bản quy phạm pháp luật để xử phạt đối với hành vi vi phạm hành chính đã quy định: “1. Việc lựa chọn áp dụng văn bản quy phạm pháp luật để xử phạt đối với hành vi vi phạm hành chính được thực hiện theo quy định tại Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật”. Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 58 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) quy định:

“Điều 58. Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật

1. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực.
2. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi, sự kiện xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật có quy định hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó.”.

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 Quý cơ quan trong lĩnh vực đất đai./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Q. Bộ trưởng (để b/c);
- TT Nguyễn Thị Phương Hoa (để b/c);
- Bộ Tư pháp (để b/c);
- Văn phòng Đảng ủy Bộ NNMT;
- Lưu: VT, PC, QLĐĐ (KSQLSDĐĐ), HH.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Phạm Ngô Hiếu