

Số: 2005 /QLĐĐ-KTPTQĐ
V/v trả lời phản ánh, kiến nghị đối với
quy định của pháp luật đất đai

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Lào Cai

Thực hiện sự phân công của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã 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 tháng 8 năm 2025 về hoàn thiện thể chế, pháp luật, Cục Quản lý đất đai có ý kiến về các nội dung phản ánh của Quý Sở như sau:

1. Câu số 1:

Tại khoản 5 Điều 4 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: "5. Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê".

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 41 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ chỉ quy định các trường hợp do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất là tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất: "2. Thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất để 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". 3. Thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ

đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư nông thôn; để bố trí tái định cư; dự án bố trí đất ở cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai". Không quy định rõ việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo hình thức nào, đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án hay nhà nước phân lô, bán nền hay là phải xây thô (nhất là đối với các quỹ đất tại khu vực phường thuộc đô thị loại II). Đề nghị bổ sung, làm rõ quy định đối với các dự án sử dụng vốn Nhà nước để đầu tư san tạo mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai có được phân lô, bán nền hay không.

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

Tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định: Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Tại Điều 124 và Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 đã có quy định cụ thể về các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Do vậy, đề nghị căn cứ quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

2. Câu số 2:

Tại điểm b khoản 2, điểm a và b khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai ngày 18/01/2024 quy định Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây: b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; Điều 125 Luật Đất đai quy định đấu giá quyền sử dụng đất: 1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật này; b) Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp quy định tại Điều 124 của Luật này. Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai 2024 thì chỉ các dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng thì mới được phép cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, trong đó có một phần diện tích đất thương mại dịch vụ với công năng hỗn hợp (như tổ hợp dịch vụ, nhà hàng, văn phòng, siêu thị tiện lợi...) theo các quy định trên thì diện tích đất thương

mại dịch vụ của các dự án này không được thuê đất trả tiền một lần thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2024 chỉ quy định hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà không quy định đối với trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Đề nghị bổ sung, mở rộng các trường hợp được phép cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với các quỹ đất thương mại dịch vụ có công năng hỗn hợp nằm trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng khu đô thị, khu dân cư, chỉnh trang đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp để thu hút các Nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án, cụ thể hóa quy hoạch chi tiết xây dựng đã được các cơ quan thẩm quyền phê duyệt; quy định về việc cho thuê đất trả tiền hàng năm, cho phép thực hiện việc cho thuê đất trả tiền hàng năm thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để tăng tính công khai, minh bạch trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Về nội dung này, Cục Quản lý đất đai xin tiếp thu, nghiên cứu, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trong quá trình sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024.

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 báo cáo);
- Cục trưởng Đào Trung Chính (để báo cáo);
- Lưu: VT, KTPTQĐ.



**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Đoàn Thị Thanh Mỹ