

Số: 2032 /QLĐĐ-KTPTQĐ
V/v kết quả rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ
khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật

Hà Nội, ngày⁰³ tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh

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 nội dung phản ánh của Quý Cơ quan như sau:

1. Câu số 1:

Thực tiễn giải quyết hồ sơ có trường hợp Công ty được ký Quyết định thuê đất, Hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm “*văn phòng, kho, xưởng sản xuất*” (đất cơ sở sản xuất kinh doanh), tuy nhiên sau này do không đúng quy hoạch hoặc gây ô nhiễm môi trường, phải di dời xưởng sản xuất đi chỗ khác, hoặc được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt phương án sắp xếp, xử lý nhà đất là tài sản công theo phương án sử dụng đất làm “*văn phòng, kho*” (đất thương mại - dịch vụ), thì khi hết hạn sử dụng đất, nếu được giải quyết gia hạn đất thì mục đích sử dụng đất khác với mục đích theo Quyết định giao, thuê đất ban đầu. Bên cạnh đó, theo điểm g khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai năm 2024, như vậy pháp luật đất đai hiện nay chưa quy định rõ việc giải quyết công nhận, gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp nêu trên. Việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất kinh doanh sang đất thương mại - dịch vụ phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

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

Việc gia hạn sử dụng đất được quy định cụ thể tại khoản 3, khoản 4 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024 và hướng dẫn cụ thể tại Mục II Phần VII Phụ lục 01 ban hành kèm theo 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 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

2. Câu số 2

Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành (trong đó có Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) không quy định rõ cơ quan, người có thẩm quyền

xác định và quyết định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Như vậy, đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường kiến nghị hướng dẫn: Cơ quan hoặc người nào có thẩm quyền xác định và quyết định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (trước đây Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và Nghị định số 31/2024/NĐ-CP quy định rất cụ thể), trình tự, thủ tục thực hiện.

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

Tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2004 quy định: "*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*". Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện còn có vướng mắc, Bộ Nông nghiệp và Môi trường sẽ phối hợp với Bộ Tài chính và Bộ, ngành khác có liên quan sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành (nếu cần thiết).

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.

LB

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Lê Văn Bình