

Số: ²⁰³⁴ /QLĐĐ-KTPTQĐ

Hà Nội, ngày ⁰³ tháng ⁹ năm 2025

V/v trả lời nội dung kiến nghị của Sở Tư pháp
tỉnh Điện Biên liên quan đến lĩnh vực đất đai

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Điện Biên.

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 tháng 8 năm 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 được Lãnh đạo Bộ giao có ý kiến về nội dung phản ánh của Quý Cơ quan như sau:

Ý kiến phản ánh 1: Tại khoản 1 Điều 113 (Đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác) và khoản 1 Điều 217 (Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý) không quy định giao quản lý đối với trường hợp tại điểm c khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai. Do đó, đối với “Đất được Nhà nước cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất tại khu vực nông thôn thu hồi” tại điểm c khoản 1 Điều 82 sau khi thu hồi thì chưa có quy định giao lại cho đơn vị nào quản lý.

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

Tại điểm c khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai đã quy định Ủy ban cấp tỉnh giao Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý đất thu hồi theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai tại khu vực đô thị. Đối với đất thu hồi tại điểm c khoản 1 Điều 82 thì không phân biệt khu vực đô thị hoặc nông thôn thì giao Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

Ý kiến phản ánh 2: Tại điểm b Khoản 4 Điều 27 quy định công tác “trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng” thuộc nội dung tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm và tổ chức thực hiện. Tuy nhiên, công tác này yêu cầu tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực để thực hiện (giấy phép hoạt động, chứng chỉ hành nghề đo đạc và bản đồ theo quy định pháp luật về đo đạc), do đó hiện nay phải lựa chọn nhà thầu có đủ năng lực (theo quy định tại Mẫu số 02A Thông tư 22/2024/TT-BKHĐT ngày 17/11/2024 của Bộ Kế hoạch và

Đầu tư quy định: Phần công việc trong tổ chức đền bù giải phóng mặt bằng phải hình thành gói thầu để thuê tư vấn thực hiện thì ghi vào phần công việc thuộc kế hoạch lựa chọn nhà thầu). Theo quy định của Luật Đấu thầu năm 2023 (được sửa đổi bởi khoản 37 Điều 1 Luật số 90/2025/QH15) thì thẩm quyền lập, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu là chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án. Như vậy, Ủy ban nhân dân cấp xã sẽ không thể lựa chọn nhà thầu thực hiện nhiệm vụ này được mà bắt buộc phải tự làm (phải đủ năng lực) để trình cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Ngoài ra, đối với dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông đường bộ thường đi qua địa bàn nhiều xã khó khăn, vướng mắc, mất nhiều thời gian và khó thống nhất trong quá trình thực hiện. Do đó, để bảo đảm tiến độ thực hiện dự án, đề xuất điều chỉnh nội dung "trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng" giao cho chủ đầu tư dự án có trách nhiệm và tổ chức thực hiện.

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

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề nghị đưa ra khỏi danh mục và có ý kiến như sau: Theo quy định tại khoản 1 Điều 94 của Luật Đất đai thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (trong đó có chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác) do Nhà nước bảo đảm. Theo quy định tại khoản 1 và điểm b khoản 4 Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập dự toán chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng dự án, trong đó có chi phí trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 14 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thì Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị thực hiện nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng được ký hợp đồng thuê các tổ chức, cá nhân làm tư vấn hoặc thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật. Như vậy, đối với các dự án cần trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Nhà nước và trong quá trình thực hiện thì đơn vị được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có thể thuê đơn vị tư vấn thực hiện. Do việc thực hiện này sử dụng vốn ngân sách nhà nước nên việc lựa chọn đơn vị tư vấn được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Ý kiến phản ánh 3: Theo quy định tại khoản 5 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024: “Chính phủ quy định chi tiết Điều này” đã được Chính phủ ban hành Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định nội dung được giao trên. Tuy nhiên, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP mới quy định chi tiết điểm b khoản 2 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024, các khoản còn lại (khoản 1, điểm a khoản 2, khoản 3, khoản 4) chưa có quy định, hướng dẫn cụ thể. Mặt khác, việc áp dụng đơn giá theo quy định tại khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024 để tính giá bồi thường là không phù hợp, vì trong

quá trình triển khai thực hiện, đơn giá này phải là đơn giá của nhà, nhà ở, công trình bị thiệt hại cho các trường hợp quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024. Do đó, đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định hướng dẫn chi tiết, đầy đủ nội dung theo khoản 5 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024.

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

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề nghị đưa ra khỏi danh mục vì: Tại khoản 2 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: Văn bản quy phạm pháp luật phải quy định cụ thể nội dung cần điều chỉnh, không quy định lại các nội dung đã được quy định trong văn bản quy phạm pháp luật khác. Căn cứ quy định nêu trên, tại Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP không quy định lại các nội dung của Luật Đất đai đã quy định mà chỉ quy định hướng dẫn một số nội dung Luật Đất đai chưa quy định để làm cơ sở thực hiện. Tại khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất. Do vậy, việc ban hành đơn giá bồi thường nhà ở và công trình xây dựng thuộc thẩm quyền và trách nhiệm thực hiện của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để báo cáo);
- Cục trưởng Đào Trung Chính (để báo cáo);
- Văn phòng Đảng ủy Bộ NNMT;
- Lưu: VT, QLDD (KTPTQĐ).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Bùi Văn Hải