

BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Số: 2056 /QLĐĐ-QHGD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày⁰⁵ tháng⁹ năm 2025

V/v trả lời nội dung phản ánh của Trường Đại học
Luật Hà Nội liên quan đến lĩnh vực đất đai

Kính gửi: Trường Đại học Luật Hà Nội

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 tháng 8 năm 2025 về kết quả rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật.

Thực hiện chỉ đạo của Lãnh đạo Bộ Nông nghiệp và Môi trường giao Cục Quản lý đất đai có ý kiến về hoàn thiện thể chế, pháp luật theo yêu cầu của Ban Chỉ đạo Trung ương tại Thông báo số 08/TB-BCĐTW ngày 08 tháng 8 năm 2025, Cục Quản lý đất đai có ý kiến đối với phản ánh của Quý Trường như sau:

1. Về nội dung phản ánh:

- “Theo Khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định nếu tổ chức được giao đất, cho thuê đất chưa ứng vốn trong vòng 6 tháng để thực hiện bồi thường hỗ trợ tái định cư thì hủy kết quả trúng thầu. Tuy nhiên, theo Điều 17 Luật Đấu thầu 2023 thì không có trường hợp chưa ứng tiền trong vòng 6 tháng sẽ bị hủy thầu.

Kiến nghị để khắc phục điểm nghẽn: Quy định thống nhất ở trong cả hai Luật, theo hướng sửa đổi Luật Đấu thầu bổ sung đối với trường hợp hủy thầu được quy định tại khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai 2024.”.

- Nội dung phản ánh nêu trên, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Liên quan đến việc đề nghị sửa đổi Luật Đấu thầu không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, do vậy, đề nghị chuyển phản ánh này đến Bộ Tài chính để trả lời theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Về nội dung phản ánh:

- “Khoản 9 Điều 255 Luật Đất đai 2024 quy định: Đối với dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư mà nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, xác nhận đã thực hiện

đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu tại thời điểm ban hành các văn bản đó, đồng thời việc chậm giao đất, cho thuê đất không phải lỗi của nhà đầu tư, chủ đầu tư thì không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật này; trình tự, thủ tục, thẩm quyền và thời hạn giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của Luật này. Thực hiện quy định này sẽ phát sinh thủ tục: “Ủy ban nhân dân tỉnh rà soát, xác nhận đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu tại thời điểm ban hành các văn bản đó, đồng thời việc chậm giao đất, cho thuê đất không phải lỗi của nhà đầu tư, chủ đầu tư” dù dự án đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu trước ngày 01 tháng 7 năm 2014. Việc phát sinh thủ tục này là không cần thiết, sẽ làm kéo dài thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất trong khi dự án đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư được giao theo đúng quy định.

Kiến nghị để khắc phục điểm nghẽn: Đề nghị bỏ quy định về thủ tục rà soát của UBND cấp tỉnh; với dự án đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư mà nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định.”

- Về nội dung phản ánh nêu trên, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 là các điều khoản quy định chuyên tiếp đảm bảo không hợp thức hóa cho các sai phạm nên cần phải rà soát để đảm bảo phù hợp các quy định.

3. Về nội dung phản ánh:

- “Khoản 2 Điều 120 Luật đất đai 2024 quy định các trường hợp nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, theo đó sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần. Tuy nhiên, thực tế:

+ Trong một dự án khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng có đa dạng các sản phẩm như biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà phố du lịch/nhà phố thương mại được xây dựng trên đất thương mại dịch vụ. Vậy đối với trường hợp xây dựng nhà phố du lịch/nhà phố thương mại trong khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng có thuộc trường hợp nhà nước có thuê đất trả tiền một lần hay không?

+ Trong dự án khu đô thị, có phần nhà phố thương mại (shophouse) xây dựng trên đất thương mại dịch vụ có thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần hay không?

+ Thực tế, một công trình cao tầng xây dựng trên đất thương mại dịch vụ có đa dạng các phần diện tích sử dụng vào các mục đích khác nhau, có phần hạng mục thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần, có trường hợp thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Vậy xác định chung là phần diện tích đất có công trình cao tầng đó sẽ thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần hay hàng năm?

Kiến nghị để khắc phục điểm nghẽn: Đề nghị Bộ Nông nghiệp và Môi trường trả lời làm rõ nội dung này.”

- Về nội dung phản ánh nêu trên, Cục Quản lý đất đai đã báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường ghi nhận để nghiên cứu, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Về nội dung phản ánh:

- “Phân tích làm rõ điểm nghẽn thể chế: Điểm b khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất là: “Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”. Tuy nhiên, thực tế một số địa phương chỉ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 (thay vì quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) nên sẽ vướng mắc khi giao đất.

Kiến nghị để khắc phục điểm nghẽn: sửa đổi điểm b khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2024 hoặc Nghị định hướng dẫn chi quy định “Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu theo pháp luật về quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt” mà không quy định tỷ lệ 1/2000 hay 1/5000 để phù hợp quy định pháp luật quy hoạch và thực tế triển khai.”

- Về nội dung phản ánh nêu trên, Cục Quản lý đất đai ghi nhận để nghiên cứu, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

5. Về nội dung phản ánh:

- “Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 228 Luật Đất đai 2024 và thực tế thực hiện, chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới thực hiện thủ tục bàn giao đất thực địa cho chủ đầu tư. Quy định này vướng mắc về mặt thực tế bởi để chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong khi thực tế công tác tính tiền này mất nhiều thời gian, dẫn đến chủ đầu tư không có cơ sở để nộp nghĩa vụ tài chính để được nhận bàn giao đất trên thực địa; làm chậm quá trình đưa đất vào sử dụng và ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện

dự án. Hơn nữa, trong lĩnh vực cấp GPXD, theo Điều 53 Nghị định 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng về các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp GPXD, điều kiện cấp GPXD không yêu cầu chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính mà chỉ cần có một trong giấy tờ về đất đai (ví dụ như quyết định giao đất). Như vậy, thực tế chủ đầu tư được cấp GPXD để triển khai xây dựng nhưng lại chưa được nhận bàn giao đất trên thực địa do cơ quan Nhà nước chưa hoàn thành việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ nộp tiền.

Kiến nghị để khắc phục điểm nghẽn: Kiến nghị sau khi có Quyết định giao đất, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất trên thực địa cho chủ đầu tư, không gán với điều kiện phải hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”

- Về nội dung phản ánh nêu trên, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Theo quy định tại Luật Đất đai và trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất tại Phần VII Phụ lục 01 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ thì việc bàn giao đất trên thực địa chỉ được thực hiện khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước để đảm bảo công bằng giữa việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

6. Về nội dung phản ánh:

- *“Thực tiễn cho thấy chưa có quy định, hướng dẫn làm thỏa thuận để ghi tên một người trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng là như thế nào như về nội dung thỏa thuận hay có cần công chứng, chứng thực hay không, nếu công chứng thì có xác định thẩm quyền theo địa giới hành chính hay không... để tạo thuận lợi cho người dân và thống nhất trong tổ chức thực hiện tại địa phương.”*

- Về nội dung phản ánh nêu trên, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Việc công chứng, chứng thực văn bản thỏa thuận của vợ và chồng đứng tên đại diện trên giấy chứng nhận thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng.

7. Về nội dung phản ánh:

- *“Ở các địa phương vẫn còn tồn tại tình trạng công ty nông, lâm nghiệp được giao đất, cho thuê đất nhưng không đầu tư, tổ chức sản xuất mà khoán trắng cho hộ gia đình, cá nhân gây khó khăn cho hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường quốc doanh. Nguyên nhân là do loại đất này có nhiều biến động, ranh giới không rõ ràng, xảy ra nhiều sai phạm trong quá trình sử dụng nhưng cơ sở pháp lý để xử lý vi phạm thì liên quan đến nhiều văn bản thuộc các lĩnh vực khác nhau... Luật Đất đai năm*

2024 chỉ mới quy định về nguyên tắc xử lý đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường mà chưa quy định chi tiết về vấn đề này.”

- Về nội dung phản ánh nêu trên, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường, trong đó có các trường hợp được giao, giao khoán, khoán trắng, thuê đất, mượn đất của nông, lâm trường đã được quy định chi tiết tại Điều 26 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

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;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để b/c);
- Văn phòng Đảng ủy Bộ NNMT;
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu VT, PC, (ĐDDKĐĐ, QHGD).

Trần

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Đắc Nhân