

Số: 2060 /QLĐĐ-QHGD

Hà Nội, ngày 05 tháng 9 năm 2025

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

Kính gửi: Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng

Cục Quản lý đất đai được Bộ Nông nghiệp và Môi trường giao rà soát thông tin phản ánh về “điểm nghẽn” trong lĩnh vực đất đai 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, sau khi nghiên cứu kiến nghị của Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

1. Nội dung phản ánh: Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định: nguồn thu tài chính của Trung tâm phát triển quỹ đất bao gồm “*Tiền bán hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất...*”. Tuy nhiên, theo khoản 40 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản lại quy định “*3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thuộc về tổ chức hành nghề bán đấu giá tài sản...*”. Như vậy, quy định về tiền bán hồ sơ đấu giá tài sản tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP có sự chồng chéo, mâu thuẫn với quy định của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai đề nghị đưa ra khỏi danh mục và có ý kiến như sau: Theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn. Do đó, đối với tiền bán hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đề nghị thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản. Bộ Tư pháp thống nhất ý kiến nêu trên.

2. Nội dung phản ánh: Tại khoản 1 Điều 216 Luật Đất đai 2024: “Đất xây dựng công trình ngầm bao gồm đất xây dựng công trình trên mặt đất...” Tại Khoản 2 Điều 126 Luật Đất đai 2024: “*Điều 126. Giao đất, cho thuê đất thông qua... 2. Quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất có phần diện tích thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này... quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.*” Tại Điều 98 Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai “*Điều 98. Đất xây dựng công trình ngầm 1. Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm phải có dự án đầu tư, hạng mục của dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về kiến trúc. 2. Trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình ...theo quy định tại khoản 30 Điều 79 Luật Đất đai để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện xây dựng công trình ngầm. 3.*

Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình trên mặt đất ... thực hiện theo quy định tại Điều 49 Nghị định này”.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai đề nghị đưa ra khỏi danh mục và có ý kiến như sau: Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng chỉ nêu quy định pháp luật mà không nêu rõ khó khăn, vướng mắc do vậy không có cơ sở trả lời.

3. Nội dung phản ánh: Điều 49. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư... 1. Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất, cho thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định này. Hồ sơ gồm đơn xin giao đất theo Mẫu số 02a, đơn xin thuê đất theo Mẫu số 02b tại Phụ lục: a) Bản sao văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Đất đai; b) Bản sao văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư... (nếu có); c) Bản sao văn bản của ... tại khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai;... 3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư ... theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 6 Điều 44 Nghị định này”. Tại Khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai 2024: *“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”*. Tuy nhiên, tại Luật Đất đai 2024 thì không có quy định cụ thể về việc giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất dự án công trình ngầm, không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai đề nghị đưa ra khỏi danh mục và có ý kiến như sau: Việc sử dụng đất công trình ngầm đã được quy định cụ thể tại Điều 216 Luật Đất đai (Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm không nhằm mục đích kinh doanh; Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm nhằm mục đích kinh doanh), Điều 98 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, trong đó đã có quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất.

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 đã được quy định cụ thể tại Điều 124 Luật Đất đai.

4. Nội dung phản ánh: Khoản 7 Điều 43 của Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn tại địa phương.”* Tuy nhiên, nội dung này giao UBND tỉnh ban hành quy định có chứa về thủ tục hành chính không phù hợp với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai đề nghị đưa ra khỏi danh mục vì: Khoản 32 Điều 3 Luật Đất đai đã quy định Nhà nước cho thuê đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Điều 228, Điều 229 Luật Đất đai, Điều 44 và Điều 49

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã quy định cụ thể trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất; Bộ Tài nguyên và Môi trường trước đây đã ban hành Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 8 năm 2024 công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Đề khai thác hiệu quả quỹ đất đang giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý mà chưa giao, chưa cho thuê, tại Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã cho phép Tổ chức phát triển quỹ đất được cho thuê ngắn hạn quỹ đất này và tại Điều này đã quy định cụ thể nguyên tắc, thời hạn, cách thức thực hiện, công bố công khai, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân khi thuê quỹ đất ngắn hạn. Việc cho thuê thực hiện thông qua hợp đồng giữa hai bên (không phải là quyết định cho thuê đất như khoản 32 Điều 3 Luật Đất đai). Mặt khác, Tổ chức phát triển quỹ đất không phải là cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quy định trong Luật Đất đai.

5. Nội dung phản ánh: Khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo (nay nội dung này được phân cấp, phân quyền cho UBND cấp tỉnh tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP). Theo đó, việc điều chỉnh Bảng giá đất phải được thực hiện hằng năm để công bố và áp dụng cho năm tiếp theo. Tuy nhiên, việc quy định phải điều chỉnh hằng năm là chưa phù hợp và tạo ra gánh nặng chi phí tuân thủ, bởi vì: Thứ nhất, việc điều chỉnh Bảng giá đất hằng năm sẽ không bảo đảm được tính ổn định của giá đất, gây khó khăn cho người sử dụng đất trong việc xây dựng phương án tài chính liên quan đến việc sử dụng đất. Thứ hai, việc điều chỉnh bảng đất mà không có lý do cụ thể, không xuất phát từ sự biến động lớn của giá đất trên thị trường là không có cơ sở khoa học. Thứ ba, việc điều chỉnh bảng giá đất phải thực hiện theo trình tự, thủ tục rất mất thời gian và nguồn lực nên tạo ra gánh nặng về khối lượng công việc và gánh nặng chi phí thực hiện.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai đề nghị đưa ra khỏi danh mục vì theo tinh thần của Luật Đất đai năm 2024 thì Bảng giá đất mới sẽ áp dụng cho nhiều năm (bắt đầu từ ngày 01/01/2026) trong trường hợp giá đất tại một số khu vực, vị trí có thay đổi thì hằng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo để bảo đảm xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường theo tinh thần Nghị quyết 18-NQ/TW mà không phải ban hành lại Bảng giá đất để giảm thiểu chi phí thực hiện.

6. Nội dung phản ánh: Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai 2024, sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch thuộc trường hợp cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Tuy nhiên, pháp luật hiện nay không quy định rõ trường hợp nào là sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Luật Du lịch 2017: “3. *Hoạt động du lịch ... liên quan đến du lịch.*” Theo đó, tại Chương V Luật Du lịch 2017 quy định

về kinh doanh du lịch gồm có các hoạt động sau: Dịch vụ lữ hành, vận tải khách du lịch, lưu trú du lịch, dịch vụ du lịch khác. Điều 48 Luật Du lịch 2017 quy định các loại cơ sở lưu trú du lịch gồm: Các cơ sở lưu trú du lịch khác. Điều 54 Luật Du lịch 2017 quy định các loại dịch vụ du lịch khác bao gồm: Dịch vụ ăn uống... quan khác phục vụ khách du lịch. Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 quy chế siêu thị, trung tâm thương mại (Ban hành kèm theo Quyết định số 1371/2004/QĐ-BTM ngày 24 tháng 09 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Thương mại): "*2. Trung tâm thương mại là ... dịch vụ của khách hàng.*" Theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 4 quy chế siêu thị, trung tâm thương mại (Ban hành kèm theo Quyết định số 1371/2004/QĐ-BTM ngày 24 tháng 09 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Thương mại); "*Điều 4. Tiêu chuẩn Trung tâm thương mại, Được gọi là Trung tâm thương mại và phân hạng Trung tâm... quy định dưới đây: 1. Trung tâm thương mại hạng I: 1.1. Có diện tích kinh doanh từ 50.000 m² trở lên và có nơi trông giữ xe phù hợp với quy mô kinh doanh của Trung tâm thương mại. 1.2. Các công trình kiến trúc được xây dựng... kinh doanh trong khu vực. 1.3. Hoạt động đa chức năng cả về kinh doanh hàng hóa...môi giới đầu tư, du lịch. 2. Trung tâm thương mại hạng II: 2.1. Có diện tích kinh doanh từ 30.000 m²...doanh của Trung tâm thương mại. 2.2. Các công trình kiến trúc được xây dựng vững chắc ... hoạt động kinh doanh trong khu vực.2.3. Hoạt động đa chức năng cả về kinh doanh ...tư vấn, môi giới đầu tư, du lịch. 3. Trung tâm thương mại hạng III: 3.1. Có diện tích kinh doanh từ 10.000 m².... của Trung tâm thương mại. 3.2. Các công trình kiến trúc được...doanh trong khu vực. 3.3. Hoạt động đa chức.... môi giới đầu tư, du lịch.*" Theo đó, về tiêu chuẩn Trung tâm thương mại hạng I, II, III có quy định ...cho hoạt động tư vấn, môi giới đầu tư, du lịch. Như vậy, Luật đất đai 2024 chưa quy định rõ và xác định cụ thể chức năng công trình trên đất với mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch để bảo đảm triển khai đưa khu đất đấu giá.

Về nội dung phản ánh này, Cục Quản lý đất đai đề nghị đưa ra khỏi danh mục và có ý kiến như sau: Việc xác định diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê căn cứ vào mục tiêu của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng hay không.

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

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Mai Văn Phần