**GÓP Ý MỘT SỐ NỘI DUNG TRONG DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 SỬA ĐỔI**

***Luật sư, Ths: Phạm Thanh Tuấn***

***Đoàn Luật sư TP. Hà Nội, chuyên gia pháp lý bất động sản.***

***Hà Nội, ngày 15/8/2025***

**Kính gửi: Ban tổ chức và Quý vị đại biểu**

Thời gian qua, việc ban hành Luật Đất đai năm 2024 cùng các nghị định hướng dẫn đã tạo ra khuôn khổ pháp lý mới, đồng bộ, với nhiều đổi mới đáng ghi nhận. Tuy nhiên, vẫn tồn tại một số bất cập, vướng mắc cần tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung. Trên cơ sở rà soát Dự thảo[[1]](#footnote-1), ***với tư cách chuyên gia độc lập***, tôi xin đưa ra một số ý kiến đánh giá và góp ý đối với các điều khoản cụ thể như sau:

| **Nội dung, điều khoản góp ý** | **Bất cập, mâu thuẫn của dự thảo** | **Đề xuất phương án sửa đổi** |
| --- | --- | --- |
| **1. Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp “đất thuê trả tiền hằng năm”** | | |
| * Khoản 14 Điều 1 Dự thảo (bổ sung Điểm (c) khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024): c) Dự án sử dụng từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của nhà nước quản lý quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này để cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm . | * Chúng tôi cho rằng việc mở rộng hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư với tất cả các quỹ đất “thuê trả tiền thuê đất hàng năm” với do Nhà nước quản lý là mở rộng phạm vi các dự án đấu thầu vốn kéo dài về mặt thủ tục. Do đó, chỉ nên quy định các dự án đất thuê hàng năm thuộc trường hợp đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu. | * **Đề xuất:** sửa đổi Khoản 14 Điều 1 Dự thảo (bổ sung Điểm (c) khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024) (phần chữ đỏ bôi đậm được bổ sung thêm):   “c*) Dự án sử dụng từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của nhà nước quản lý quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này để cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm* ***thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực***” |
| **2. Bổ sung quy định đấu thầu bắt buộc đối với dự án “dân cư hỗn hợp…”** | | |
| * Khoản 2 Điều 1 Dự thảo (bổ sung khoản 33 Điều 79 Luật Đất đai 2024) có bổ sung danh mục dự án nhà nước thu hồi đất gồm: “*dự án hỗn hợp dân cư, đô thị, du lịch dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao”.* * Theo khoản 27 Điều 79 Luật hiện hành dự án “Khu đô thị” và dự án “Khu đân cư nông thôn” thuộc đối tượng đấu thầu theo khoản (a) Điểm 1 Điều 126 Luật Đất đai. | * Dự án “*dự án hỗn hợp dân cư, đô thị, du lịch dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao”* bản chất là dự án “dân cư hỗn hợp”. Dự án Khu đô thị, Khu đân cư nông thôn thuộc đối tượng đấu thầu theo khoản (a) Điểm 1 Điều 126 Luật Đất đai. Do đó, cầnbổ sung dự án này thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo khoản a) Điểm 1 Điều 126 Luật Đất đai.   Việc bổ sung quy định xác định loại dự án này thuộc diện đấu thầu nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật, tăng tính minh bạch và cạnh tranh. Nếu không quy định rõ, sẽ dễ phát sinh tình trạng một số chủ đầu tư hoặc địa phương lợi dụng việc đặt tên hoặc bổ sung các chức năng “hỗn hợp” để lách luật, né tránh nghĩa vụ đấu thầu, gây ảnh hưởng đến công bằng và hiệu quả trong quản lý, sử dụng đất đai. | * **Đề xuất:** Cần bổ sung quy định này đưa dự án “dân cư hỗn hợp…” vào diện phải đấu thầu theo điểm (a) khoản 1 Điều 126 (phần chữ đỏ bôi đậm được bổ sung thêm): * Cụ thể, Điều 126. “*1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:*   *a) Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này* ***và dự án hỗn hợp dân cư, đô thị, du lịch dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao khoản 33 Điều 79*** *mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất*” |
| **3. Phân cấp cho HĐND cấp tỉnh quyết định dự án thu hồi đất là chưa phù hợp** | | |
| * Khoản 33 Điều 79 Dự thảo Luật quy định Nhà nước tiến hành thu hồi đất đối với: “*các dự án phát triển kinh tế - xã hội khác do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương*” | * Khoản 3 Điều 54 Hiến pháp 2013 quy định: **“***Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết* ***do luật định*** *vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*”. theo quy định của Hiến pháp các trường hợp Nhà nước thu hồi đất phải do Luật đất đai quy định và liệt kê trong luật nên không thể trao thẩm quyền này cho HĐND tỉnh. * Khoản 33 Điều 79 của dự thảo Luật phân cấp cho HĐND cấp tỉnh quyền quyết định thu hồi đất đối với các dự án phát triển kinh tế – xã hội “phù hợp với điều kiện địa phương”. Việc trao cho HĐND tỉnh quyền tự xác định loại dự án thuộc diện thu hồi đất, trong khi chưa có tiêu chí rõ ràng, có thể tạo ra khoảng trống pháp lý, tiềm ẩn nguy cơ lợi ích nhóm, đặc biệt trong các lĩnh vực như bất động sản, khu đô thị, khu du lịch… | * **Đề xuất:** Loại bỏ toàn bộ nội dung: “*~~các dự án phát triển kinh tế - xã hội khác do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương~~*” tại Khoản 33 Điều 79 Dự thảo Luật quy định Nhà nước tiến hành thu hồi đất |
| **4. Bổ sung quy định chuyển tiếp đối với thu hồi đất khi đạt 75% diện tích hoặc số người đồng thuận** | | |
| * Khoản 2 Điều 1 Dự thảo (bổ sung 34 Điều 79 Luật Đất đai 2024) quy định “*Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 của Luật này mà hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận ghi trong văn bản chấp thuận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc hết thời gian gia hạn nếu được gia hạn thời gian hoàn thành việc thỏa thuận để thực hiện dự án và chủ đầu tư đã thoả thuận được trên 75% diện tích đất hoặc đã thỏa thuận được với trên 75% số lượng người sử dụng đất trong phạm vi thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư*.”. | * Khoản 34 Điều 79 Dự thảo Luật quy định nếu doanh nghiệp thỏa thuận được 75% diện tích hoặc người sử dụng đất thì phần còn lại do Nhà nước thu hồi. Việc chuyển từ cơ chế dân sự (thỏa thuận) sang cơ chế hành chính (nhà nước thu hồi, theo chúng tôi cần có một cơ chế trung gian mang tính hỗ trợ, hòa giải do Cơ quan Nhà nước trước khi tiến hành thu hồi. * Nhiều dự án trước năm 2020 (trước Nghị định 148/2020/NĐ-CP) không quy định thời hạn thỏa thuận; quy định về giới hạn 36 tháng chỉ xuất hiện từ Nghị định 148. Nếu áp dụng máy móc, các dự án này sẽ gặp vướng mắc. * Cụm từ “*thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 của Luật này*” dẫn đến cách hiểu chỉ áp dụng cho các dự án thuộc diện thỏa thuận theo Luật Đất đai 2024, không bao quát dự án theo Luật 2013 hoặc 2003. | * **Đề xuất 1:** sửa Khoản 2 Điều 1 Dự thảo (bổ sung 34 Điều 79 Luật Đất đai 2024): “*… thì* ***sau khi UBND cấp xã đã tổ chức đối thoại giữa chủ đầu tư và người sử dụng dất không thành công thì*** *Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư*.”. * **Đề xuất 2:** Bổ sung quy định chuyển tiếp tại khoản 8 Điều 254 Luật Đất đai 2024, áp dụng cho các dự án đã đạt tỷ lệ thỏa thuận về quyền sử dụng đất từ 75% trở lên nhưng trong văn bản của UBND cấp tỉnh cho phép thỏa thuận không quy định thời hạn thực hiện. “*Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà văn bản của UBND cấp có thẩm quyền không có thời gian hoàn thành việc thỏa thuận để thực hiện dự án và chủ đầu tư đã thoả thuận được trên 75% diện tích đất hoặc đã thỏa thuận được với trên 75% số lượng người sử dụng đất trong phạm vi thực hiện dự án thì sau khi UBND cấp xã đã tổ chức đối thoại giữa chủ đầu tư và người sử đụng dất không thành công Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư.”.* |
| **5. Làm rõ khái niệm “chuyển nhượng dự án”** | | |
| * Điều 117, khoản 3 Điều 119, khoản 7 Điều 124, khoản 3 Điều 142 Luật đất đai khi đề cập đến trường hợp chuyển nhượng dự án đều quy định “*chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản*”. * Điểm (a) khoản 1 Điều 133 Luật quy định “*chuyển nhượng dự án có sử dụng đất*” * Hiện nay, Luật đất đai 2024 quy định về việc **“***chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”*. Nghị định 101/2024/NĐ-CP (Điều 43) cũng chỉ thiết kế cho trường hợp chuyển nhượng Dự án theo pháp luật về kinh doanh BĐS. | * Hiện nay, việc chuyển nhượng dự án bất động sản nói chung được thực hiện thông qua 2 cơ chế gồm (i) chuyển nhượng theo Luật đầu tư 2020 (Điều 46) và Chuyển nhượng dự án theo Luật Kinh doanh bất động sản (Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản). Các dự án đầu tư khác có sử dụng đất không phải dự án BĐS (ví dụ như dự án nông nghiệp, trường học, bệnh viện….) khi chuyển nhượng dự án sẽ thực hiện theo Điều 46 Luật Đầu tư 2020. * Luật Đất đai chỉ quy định thủ tục chuyển nhượng “*dự án BĐS theo quy định của pháp luật về KDBĐS*” là bó hẹp phạm vi đối tượng dự án chuyển nhượng. Ngay cả đối với Dự án BĐS thì việc chuyển nhượng dự án được thực hiện theo Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đầu tư (khoản 1 Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản 2023). Do đó, cần điều chỉnh “*chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản*”. | * **Đề xuất:** sửa đổi nội dung Điều 117, khoản 3 Điều 119, khoản 7 Điều 124, khoản 3 Điều 142 Luật đất đai từ “*~~chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản~~*” thành “***chuyển nhượng dự án có sử dụng đất***”. |
| **6. Đồng bộ cơ chế lựa chọn nhà đầu tư với cơ chế giao đất, cho thuê đất** | | |
| Khoản 9 Điều 1 Dự Thảo (sửa khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai 2024) về *“Căn cứ 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; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là kế hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này”* | * Dự thảo Luật (điểm b khoản 3 Điều 116) liệt kê các trường hợp được lựa chọn nhà đầu tư không thông qua đấu giá, đấu thầu. Tuy nhiên, danh mục này chưa bao quát trường hợp nhà đầu tư được chấp thuận nhưng thành lập doanh nghiệp dự án (tổ chức kinh tế) để thực hiện. Để bảo đảm tính khái quát và đồng bộ giữa pháp luật về đầu tư và pháp luật đất đai, cần bổ sung cơ chế giao đất, cho thuê đất cho “tổ chức kinh tế thực hiện dự án theo quy định của pháp luật”.Điểm (b) khoản 3 Điều 116 chưa bao quát trường hợp nhà đầu tư thành lập doanh nghiệp dự án để thực hiện. | * **Đề xuất:** sửa đổi Khoản 9 Điều 1 Dự thảo (sửa khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai 2024) như sau (phần chữ đỏ bôi đậm được bổ sung thêm): *“Căn cứ 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; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là kế hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư* ***hoặc tổ chức kinh tế thực hiện dự án do nhà đầu tư thành lập*** *theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này”* |
| * Khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai 2024 “*Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu”* | * Theo Luật Đấu thầu 2023 (sửa đổi), “Nhà đầu tư” có thể là tổ chức, cá nhân độc lập hoặc liên danh (khoản 25 Điều 4). Nghị định 115/2024/NĐ-CP cũng quy định rõ tiêu chuẩn dự thầu của liên danh. Tuy nhiên, pháp luật đất đai chưa quy định việc giao đất, cho thuê đất cho nhiều tổ chức kinh tế cùng thực hiện dự án. Thực tế, khi tham gia đấu thầu, các doanh nghiệp có thể liên danh để đáp ứng yêu cầu về tài chính và năng lực, nhưng khi được lựa chọn, phải thành lập doanh nghiệp dự án (tổ chức kinh tế) để nhận giao đất, cho thuê đất, thay vì giao trực tiếp cho liên danh. | * **Đề xuất:** sửa đổi Khoản 3 Điều 116 Dự thảo (phần chữ đỏ bôi đậm được bổ sung thêm) “*Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư,* ***liên danh nhà đầu tư*** *đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu”* |
| **7. Sửa đồng bộ quy định về bỏ “đất ở” khi thực hiện dự án nhà ở thương mại** | | |
| * Khoản 27 Điều 1 Dự thảo quy định bỏ “điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đât đai 2024” quy định về “đất ở” khi thực hiện dự án nhà ở thương mại. * Hiện trong Luật Đất đai 2024 (điểm (b) khoản 3 Điều 122) vẫn còn quy định “*Người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác*” | * Như vậy, nếu chỉ bãi bỏ điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đât đai 2024 mà không bãi bỏ điểm (b) khoản 3 Điều 122 thì vẫn bị “sót”. Lý do, việc yêu cầu dự án nhà ở phải có “đất ở” nằm tài 2 điều (điểm (b) khoản 3 Điều 122 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đât đai 2024) | * **Đề xuất:** bỏ điểm (b) khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai 2024 (cho phù hợp và toàn diện với việc bỏ điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đât đai 2024) |

Trân trọng !

Phạm Thanh Tuấn ĐT: 0904966448

E-mail: [tuvanphapluatvn@gmail.com](mailto:tuvanphapluatvn@gmail.com)

1. Hồ sơ dự thảo ngày 12/8/2025: <https://vibonline.com.vn/du-thao-dang-lay-y-kien?cq_draf=1021> [↑](#footnote-ref-1)