

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 124/2026/CV-HoREA

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

-----000-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 9 năm 2026

“V/v Góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”

**Kính gửi: - Ủy ban Kinh tế và Tài chính Quốc hội
- Ủy ban Pháp luật và Tư pháp Quốc hội
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường
- Bộ Tư pháp**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nhận được Thư mời họp số 1293/GM-UBKTTTC16 ngày 25/9/2026 của Ủy ban Kinh tế và Tài chính Quốc hội tham dự phiên họp toàn thể để thẩm tra **“dự án Luật Đất đai (sửa đổi)”** (sau đây gọi là **“dự thảo Luật Đất đai”**) vào chiều ngày 29/9/2026.

Hiệp hội rất hoan nghênh Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã cầu thị, lắng nghe và tiếp thu nhiều ý kiến đóng góp để xây dựng **“dự thảo Luật Đất đai”** có tính khả thi và sát với thực tiễn và đã thể chế hóa Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 của Ban chấp hành Trung ương Đảng **“về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan”** và Hiệp hội xin được có ý kiến như sau:

1/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi khoản 6 và bổ sung khoản 8 (sau khoản 7) Điều 6 “dự thảo Luật Đất đai”** quy định **“người sử dụng đất”** là **“người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam”** và **“hộ gia đình theo quy định của pháp luật về dân sự”** như sau:

“Điều 6. Người sử dụng đất

6. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

8. Hộ gia đình theo quy định của pháp luật về dân sự.”

1.1)- Lý do đề xuất **“người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam”** là **“người sử dụng đất”**:

Hiệp hội nhận thấy, tại khoản 6 Điều 4 Luật Đất đai 2024 và **khoản 6 Điều 5 “dự thảo Luật Đất đai”** đều quy định **“người sử dụng đất”** là **“người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài”** là chưa thật chặt chẽ, bởi lẽ có 02 trường hợp xảy ra:

- Trường hợp 1: **“Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài”** còn giữ quốc tịch Việt Nam cũng là **“người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam”** là **“người sử dụng đất”** là hợp tình hợp lý.

- Trường hợp 2: **“Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài”** **không còn giữ quốc tịch Việt Nam** mà chỉ có quốc tịch nước ngoài, có nghĩa là về **“địa vị pháp lý”** thì **“người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài”** trong trường hợp này họ là **“người nước ngoài”** và **“người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài”** chỉ trở thành **“người sử dụng đất”** theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 23 **“dự thảo Luật Đất đai”** quy định **“(h) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được**

nhận quyền sử dụng đất thông qua việc mua, thuê mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, ***nhận quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở; nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự; nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở từ những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự***”, để ***quán triệt thật đầy đủ quan điểm*** của Nghị quyết 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng xác định ***“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; tuyệt đối không được tư nhân hoá về đất đai, không cho phép người nước ngoài nhận chuyển nhượng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới mọi hình thức, trừ trường hợp là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài”***.

Hơn nữa, theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam 2025 giải thích ***“người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là người Việt Nam đã từng có quốc tịch Việt Nam mà khi sinh ra quốc tịch của họ được xác định theo nguyên tắc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài”*** qua nhiều thế hệ và tại Điều 7 quy định chính sách ***“1. Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có chính sách khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi để người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài giữ quan hệ gắn bó với gia đình và quê hương, góp phần xây dựng quê hương, đất nước. 2. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện thuận lợi cho người đã mất quốc tịch Việt Nam được trở lại quốc tịch Việt Nam”***.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 6 Điều 6 “dự thảo Luật Đất đai” quy định ***“người sử dụng đất”*** là ***“người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam”*** để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với quy định tại điểm h khoản 1 Điều 23 “dự thảo Luật Đất đai” quy định điều kiện ***“người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài”*** phải ***“được phép nhập cảnh vào Việt Nam”*** thì mới ***“được nhận quyền sử dụng đất”***.

1.2)- Lý do đề xuất ***“hộ gia đình theo quy định của pháp luật về dân sự”*** mới là ***“người sử dụng đất”***:

Hiệp hội nhận thấy, tại Điều 101 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định ***“hộ gia đình không có tư cách pháp nhân tham gia quan hệ dân sự thì các thành viên của hộ gia đình không có tư cách pháp nhân là chủ thể tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự hoặc ủy quyền cho người đại diện tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự. Trường hợp thành viên của hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân tham gia quan hệ dân sự không được các thành viên khác ủy quyền làm người đại diện thì thành viên đó là chủ thể của quan hệ dân sự do mình xác lập, thực hiện. Việc xác định chủ thể của quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai”*** mà trong Luật Đất đai 2024 đã có 124 vị trí tại các điều, khoản và trong “dự thảo Luật Đất đai” cũng có 20 vị trí tại các điều, khoản đã sử dụng từ ***“hộ gia đình”*** với tư cách ***“chủ thể”*** của giao dịch về đất đai.

Do vậy, rất cần thiết bổ sung quy định ***“hộ gia đình theo quy định của pháp luật về dân sự”*** là ***“người sử dụng đất”*** vào khoản 8 (sau khoản 7) Điều 6 “dự thảo Luật Đất đai”.

2/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 2 Điều 26 “dự thảo Luật Đất đai” cho phép ***“người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm”*** được thể chấp cả ***“quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”*** để đồng bộ với khoản 1 và khoản 4 Điều này, như sau:

“2. Thế chấp tài sản của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, tại khoản 1 và khoản 4 Điều 26 “*dự thảo Luật Đất đai*” quy định trường hợp “*người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm*” được “*bán, cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất*” hoặc “*cá nhân để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất*” nhưng tại khoản 2 Điều 26 “*dự thảo Luật Đất đai*” lại chưa cho phép “*người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm*” được thế chấp cả “*quyền thuê trong hợp đồng thuê đất*” là chưa đồng bộ và chưa hợp tình hợp lý.

3/- Hiệp hội đề nghị sử dụng khái niệm “*Quy hoạch tổng thể Thành phố*” thay thế khái niệm “*Quy hoạch thống nhất Thành phố*” tại tiêu đề và phần mở đầu khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 33 và khoản 2, khoản 3 Điều 34 “*dự thảo Luật Đất đai*” như sau:

“Điều 33. Nội dung đất đai trong quy hoạch ~~thống nhất~~ tổng thể của đơn vị hành chính cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Nội dung đất đai là một nội dung trong quy hoạch ~~thống nhất~~ tổng thể của đơn vị hành chính cấp tỉnh (...)

2. Nội dung đất đai trong quy hoạch ~~thống nhất~~ tổng thể của đơn vị hành chính cấp tỉnh gồm: (...)

3. Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là việc khoanh vùng đất đai đối với các chỉ tiêu sử dụng đất cần quản lý theo nhu cầu của cấp tỉnh, ranh giới, vị trí khu vực lân cận đã xác định tại nội dung đất đai trong quy hoạch ~~thống nhất~~ tổng thể của đơn vị hành chính cấp tỉnh.”

“Điều 34. Kế hoạch sử dụng đất cấp xã

2. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã gồm:

a) Nội dung đất đai trong quy hoạch ~~thống nhất~~ tổng thể của đơn vị hành chính cấp tỉnh;

b) Quy hoạch ~~thống nhất~~ tổng thể của đơn vị hành chính cấp xã; (...)

3. Nội dung của kế hoạch sử dụng đất cấp xã phải xác định diện tích và khoanh vùng các khu vực đã được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất tại nội dung đất đai trong quy hoạch ~~thống nhất~~ tổng thể của đơn vị hành chính cấp tỉnh và theo nhu cầu của cấp xã; xác định ranh giới, vị trí khu dân cư nông thôn.”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội đề nghị sử dụng từ “*tổng thể*” thay thế từ “*thống nhất*” trong khái niệm “*Quy hoạch ~~thống nhất~~ tổng thể Thành phố*” tại tiêu đề và phần mở đầu của khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 33 và khoản 2, khoản 3 Điều 34 “*dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)*” để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 Luật Phát triển đô thị 2026 quy định “1. Quy hoạch tổng thể Thành phố: a) Trên địa bàn Thành phố chỉ lập một Quy hoạch tổng thể Thành phố trên cơ sở cụ thể hóa

quan điểm, tầm nhìn, mục tiêu phát triển quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng và tích hợp, lồng ghép, thay thế Quy hoạch Thành phố, Quy hoạch chung Thành phố. Quy hoạch tổng thể Thành phố có giá trị pháp lý như quy hoạch tỉnh và quy hoạch chung thành phố theo quy định của pháp luật”.

4/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi điểm đ khoản 4 Điều 36** “*dự thảo Luật Đất đai*” **bổ sung** quy định “*Nhà nước thu hồi đất*” để “*thực hiện dự án phát triển kinh tế, dự án xây dựng, chỉnh trang đô thị, nông thôn*” đối với trường hợp “*tạo quỹ đất để thanh toán dự án theo Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)*”, như sau:

“*đ*) Dự án vùng phụ cận công trình kết cấu hạ tầng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có tiềm năng phát triển; **tạo quỹ đất để thanh toán cho dự án theo Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)**; tạo quỹ đất để cho thuê đất tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và Điều này;”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung** trường hợp “*Nhà nước thu hồi đất*” để “**tạo quỹ đất để thanh toán cho dự án theo Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)**” vào **điểm đ khoản 4 Điều 36** “*dự thảo Luật Đất đai*” để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** với **điểm b khoản 2 Điều 37** “*dự thảo Luật Đất đai*” quy định về “*căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*”, trong đó có “*dự án đã có quyết định đầu tư theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*”, trong đó có “*dự án theo Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)*”.

5/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi khoản 2 Điều 43** “*dự thảo Luật Đất đai*” **bổ sung** nguyên tắc “*trường hợp người có đất thu hồi có đất khác liền kề với thửa đất thu hồi thì được hoán đổi diện tích đất tương đương và được chuyển mục đích sử dụng đất này sang mục đích sử dụng đất thu hồi và không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) đối với phần diện tích đất này*” như sau:

“2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền tiền tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở và người có đất thu hồi có nhu cầu thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở; trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền; **trường hợp người có đất thu hồi có đất khác liền kề với thửa đất thu hồi thì được hoán đổi diện tích đất tương đương và được chuyển mục đích sử dụng đất này sang mục đích sử dụng đất thu hồi và không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) đối với phần diện tích đất này.**”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội đề xuất **bổ sung** quy định “*trường hợp người có đất thu hồi có đất khác liền kề với thửa đất thu hồi thì được hoán đổi diện tích đất tương đương và được chuyển mục đích sử dụng đất này sang mục đích sử dụng đất thu hồi và không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) đối với phần diện tích đất này*” để đáp ứng với thực tiễn có những trường hợp người có đất thu hồi vẫn còn diện tích đất có mục đích sử dụng

khác liền kề với thửa đất thu hồi và người có đất thu hồi có nguyện vọng được hoán đổi diện tích đất tương đương liền kề.

Hiệp hội đề xuất bổ sung quy định này là **phù hợp** với quy định có tính “mở” tại khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương**”.

Việc bổ sung nội dung này vào Điều 43 “*dự thảo Luật Đất đai*” quy định “*nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*” vừa có lợi cho người có đất thu hồi, vừa thuận lợi cho Nhà nước như ví dụ dưới đây.

Ví dụ: Ông A có căn nhà trên thửa đất ở 200 m² bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư công và liền kề với thửa đất ở này thì Ông A còn có thửa đất nông nghiệp 2.000 m² nên Ông A có nguyện vọng được hoán đổi đồng thời với chuyển mục đích sử dụng 200 m² trong thửa đất nông nghiệp liền kề thành đất ở. Như vậy, Ông A được tái định cư tại chỗ, phù hợp sinh kế theo nguyện vọng và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với 200 m² đất ở được hoán đổi và vẫn còn 1.800 m² đất nông nghiệp để canh tác, ngoài ra Ông A còn được bồi thường tài sản, chi phí di dời nhà ở. Bên cạnh đó, Nhà nước cũng không phải chi số tiền bồi thường đất ở cho Ông A.

6/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi điểm a khoản 1 Điều 56 “*dự thảo Luật Đất đai*” theo hướng **bổ sung** quy định “**trừ trường hợp chuyển đất trồng lúa sang đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày hoặc đất nông nghiệp trồng cây lâu năm hoặc nuôi trồng thủy sản**”, không thuộc “*trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép*” như sau:

“1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bao gồm:

a) Chuyển đất trồng lúa, đất lâm nghiệp sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp, **trừ trường hợp chuyển đất trồng lúa sang đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày hoặc đất nông nghiệp trồng cây lâu năm hoặc nuôi trồng thủy sản;**”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội **thống nhất** cao đối với quy định “*các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép*” tại khoản 1 Điều 56 “*dự thảo Luật Đất đai*”, trong đó có trường hợp “**chuyển đất trồng lúa sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp**” hoặc “**chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp**” để bảo đảm an ninh lương thực quốc gia.

Nhưng Hiệp hội nhận thấy, không nên quá “**cứng nhắc**” mà nên cho phép người sử dụng đất được “**chuyển đất trồng lúa sang đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày không phải đất trồng lúa hoặc đất nông nghiệp trồng cây lâu năm hoặc nuôi trồng thủy sản**” để sát với nhu cầu thực tiễn của người nông dân muốn “**chuyển đổi cây trồng, vật nuôi**” hiệu quả hơn, phù hợp với tình trạng biến đổi khí hậu, xâm nhập mặn hoặc đất nông nghiệp bị thoái hóa, bạc màu, dẫn đến một số khu vực đất trồng lúa nay không thể tiếp tục trồng lúa được nữa nên người dân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang nuôi trồng thủy sản (như chuyển sang nuôi tôm tại khu vực đất lúa ven biển đã bị nhiễm mặn) hoặc “**lên liếp**” làm rẫy “**trồng cây ngắn ngày không phải đất trồng lúa**”

hoặc chuyển thành “**đất nông nghiệp trồng cây lâu năm**” (đất vườn) có hiệu quả kinh tế hơn là **nhu cầu thiết thực** để **bảo đảm sinh kế, cuộc sống** của người nông dân.

Hiệp hội nhận thấy, việc **cho phép** người sử dụng đất **được “chuyển đất trồng lúa sang đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày hoặc đất nông nghiệp trồng cây lâu năm hoặc nuôi trồng thủy sản”** vừa bảo đảm sử dụng đất nông nghiệp có hiệu quả nhất, vừa không dễ xảy ra tình trạng người dân **tự đào ao, “lên liếp làm vườn”** trên đất trồng lúa rồi **bị buộc phải khôi phục lại nguyên trạng “đất trồng lúa”** mặc dù đất đó không còn phù hợp để trồng lúa nữa.

7/- Hiệp hội **đề nghị** sử dụng cụm từ “**có vi phạm pháp luật về đất đai**” thay thế cụm từ “**có vi phạm về thủ tục**” tại khoản 8 Điều 67 “**dự thảo Luật Đất đai**” để **bảo đảm tính chính xác, bao quát** tất cả trường hợp “**có**” hoặc “**không vi phạm pháp luật đất đai**”, trong đó có trường hợp “**có vi phạm về thủ tục**” như sau:

“8. Nhà nước xem xét cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đang sử dụng đất có vi phạm ~~về thủ tục~~ **pháp luật đất đai** trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 không thuộc trường hợp lấn đất, chiếm đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau, mà đất đó đã được sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, không gây ô nhiễm môi trường, đảm bảo an toàn công trình, không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 38 của Luật này.”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy trong Luật Đất đai 2024, tại Điều 138 và Điều 139 quy định các trường hợp “**có vi phạm pháp luật đất đai**” hoặc “**không vi phạm pháp luật đất đai**” và tại Điều 140 quy định trường hợp cá nhân đang sử dụng đất “**được giao không đúng thẩm quyền**” là **chính xác có tính bao quát** tất cả trường hợp “**có**” hoặc “**không vi phạm pháp luật đất đai**” bao gồm trường hợp “**có vi phạm về thủ tục**”.

Nhưng, tại khoản 8 Điều 67 “**dự thảo Luật Đất đai**” lại sử dụng cụm từ “**có vi phạm về thủ tục**” là **chưa bao quát đầy đủ** vì hành vi “**có vi phạm về thủ tục**” không đồng nhất với hành vi “**có vi phạm pháp luật đất đai**”.

8/- Hiệp hội **đề nghị bổ sung khoản 6 (sau khoản 5) Điều 72** “**dự thảo Luật Đất đai**” **bổ sung** trường hợp “**Nhà nước thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi thửa đất bị tiêu hủy mà người sử dụng đất không có khả năng phục hồi lại nguyên trạng thửa đất**” như sau:

“6. Nhà nước thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi thửa đất bị tiêu hủy mà người sử dụng đất không có khả năng phục hồi lại nguyên trạng thửa đất.”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, tại khoản 6 Điều 152 Luật Đất đai 2024 và **khoản 4 Điều 72 “dự thảo Luật Đất đai” chỉ quy định một trường hợp “hủy giấy chứng nhận đã cấp”** đối với “**trường hợp thu hồi giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp giấy chứng nhận đã cấp thì cơ quan, người có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận đã cấp**”, nhưng chưa quy định trường hợp “**thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp**” đối với khu đất, thửa đất đã được cấp “**Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**”, mà **khu đất, thửa đất này đã “bị tiêu hủy”** do thiên tai, biến đổi khí hậu hoặc do nạn “**cát tặc**” như trường hợp khu đất, thửa đất **bị sạt lở không còn tồn tại** mà “**người sử dụng đất không có khả năng**

phục hồi lại nguyên trạng thửa đất”, mà theo quy định tại khoản 3 Điều 237 Bộ Luật Dân sự 2015 thì “quyền sở hữu chấm dứt” trong trường hợp “tài sản đã bị tiêu hủy” trong đó “quyền sử dụng đất” là “quyền tài sản” của người sử dụng đất.

Trên thực tế, Hiệp hội được biết trường hợp một nhà đầu tư **đã được cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”** khu đất có diện tích hơn **16 ha giáp sông Đồng Nai** tại phường Long Trường, thành phố Hồ Chí Minh với mục đích đầu tư, trong đó có đầu tư “**dự án nhà dưỡng lão**” và “**dự án trường dạy nghề**” trên khu đất này không nhằm mục đích kinh doanh, nhưng do “**nạn cát tặc**” nên toàn bộ khu đất bị sạt lở xuống sông Đồng Nai và nhà đầu tư này cũng là chủ doanh nghiệp bất động sản **có nguyện vọng xin được lập dự án xây dựng bờ kè sông để khôi phục lại nguyên trạng khu đất** theo “**Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**” đã được cấp để thực hiện các dự án đầu tư.

9/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi điểm a khoản 3 Điều 74 “dự thảo Luật Đất đai” bổ sung trường hợp “**trường hợp Nhà nước chậm giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho dự án đã có quyết định đầu tư theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo hình thức Hợp đồng xây dựng-chuyển giao (BT) thực hiện theo quy định của Chính phủ**”, như sau:

“3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; riêng trường hợp Nhà nước giao đất tái định cư là thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp Nhà nước chậm giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho dự án đã có quyết định đầu tư theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo hình thức Hợp đồng xây dựng-chuyển giao (BT) thực hiện theo quy định của Chính phủ.”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, tại **điểm a khoản 3 Điều 74 “dự thảo Luật Đất đai”** quy định “**trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất**”, trong đó đã bao gồm các “**dự án đã có quyết định đầu tư theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo hình thức Hợp đồng xây dựng- chuyển giao (BT)**” và Hiệp hội đề nghị **bổ sung** “**trường hợp Nhà nước chậm giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho dự án đã có quyết định đầu tư theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo hình thức Hợp đồng xây dựng- chuyển giao (BT) thực hiện theo quy định của Chính phủ**” để “**luật hóa**” **khoản 5 Điều 5 Nghị quyết 254/2025/QH15** ngày 11/12/2025 của Quốc hội, tạo căn cứ pháp luật để Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện

10/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 2 Điều 76 “dự thảo Luật Đất đai” bổ sung trường hợp “**nhà ở cho thuê được đầu tư xây dựng không bằng vốn của Nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở**” được “**miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**”, như sau:

“2. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải bảo đảm công khai, minh bạch, đúng đối tượng, điều kiện, mức, thời hạn, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, không lợi dụng chính sách để trục lợi; không chồng lấn, trùng lặp với các chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, ưu đãi đầu tư đã quy định tại pháp luật về thuế, pháp luật về đầu tư. Không thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ, trừ trường hợp nhà ở cho thuê được đầu tư xây dựng không bằng vốn của Nhà nước theo quy định của pháp luật nhà ở.”

Lý do đề xuất:

Đề thể chế hóa Nghị quyết 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng và Kết luận của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22/5/2026 của Văn phòng Trung ương Đảng, “dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)” đã quy định cơ chế, chính sách phát triển **“nhà ở cho thuê được đầu tư xây dựng không bằng vốn của Nhà nước”** dành cho đối tượng là **người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp thuê ở dài hạn** và tại khoản 1 Điều 42 “dự thảo Luật Nhà ở” quy định **“ưu đãi chủ đầu tư dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...”, mà việc tạo lập quỹ đất thực hiện dự án nhà ở cho thuê có thể do chủ đầu tư nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận và loại “dự án nhà ở cho thuê được đầu tư xây dựng không bằng vốn của Nhà nước” này về bản chất cũng là “nhà ở thương mại”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **khoản 2 Điều 76 “dự thảo Luật Đất đai”** quy định **“không thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ, trừ trường hợp nhà ở cho thuê được đầu tư xây dựng không bằng vốn của Nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở”** để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với điểm b khoản 1 Điều 76 “dự thảo Luật Đất đai” đã quy định **“miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện chính sách nhà ở”**, để khuyến khích doanh nghiệp tư nhân đầu tư phát triển “nhà ở cho thuê giá phù hợp với khả năng chi trả của người thu nhập trung bình, thu nhập thấp”.

11/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 3 và bổ sung khoản 6 (sau khoản 5) Điều 78 “dự thảo Luật Đất đai” bổ sung cụm từ **“hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường; hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất”** và bổ sung quy định **“Chính phủ quy định chi tiết Điều này”**, như sau:

“3. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất; điều kiện hạ tầng; quy hoạch; hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường; hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất theo quy định của Chính phủ.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, việc áp dụng “Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điều 78 “dự thảo Luật Đất đai” là việc **“không đề dăng”** (thể hiện rõ trong Quyết định số 45/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh “quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh” **không áp dụng để “tính tiền sử dụng đất** đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, **tính tiền thuê**

đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê”) nên trong giai đoạn hiện nay đề nghị “*dự thảo Luật Đất đai*” **giao Chính phủ quy định chi tiết**, tương tự như Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP đã quy định “*hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được phân chia thành các mức khác nhau*” để các địa phương có căn cứ thực hiện thống nhất.

Bởi lẽ, nếu “*máy móc*” áp dụng “*Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất*” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có thể làm cho số “*tiền sử dụng đất*”, “*tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê*” phải nộp “*tăng lên*” từ 2 - 2,6 lần so với cách tính áp dụng “*phương pháp thặng dư*” và tương tự, “*tiền thuê đất trả hàng năm*” cũng bị tăng lên 2-3 lần so với số tiền thuê đất năm 2020, là một trong các nguyên nhân làm tăng giá thành, tăng giá bán sản phẩm hàng hóa, trong đó có giá nhà, giá thuê kho bãi, nhà xưởng làm giảm tính cạnh tranh của nền kinh tế.

(2) Hiệp hội nhận thấy, cơ chế, chính sách áp dụng “*bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất*” là việc rất khó nên Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội đã quy định tại Điều 5 về “*căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*”, tại Điều 6 về “*nguyên tắc định giá đất thời điểm thu thập thông tin, phương pháp định giá đất*”, tại Điều 7 về “*bảng giá đất*” và tại Điều 8 về “*hệ số điều chỉnh giá đất*” và sau đó, Chính phủ ban hành các Nghị định số 49/2026/NĐ-CP và Nghị định số 50/2026/NĐ-CP quy định chi tiết thực hiện nên Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 6 Điều 78 “dự thảo Luật Đất đai” giao Chính phủ quy định chi tiết là rất cần thiết**, mặc dù tại **khoản 4 Điều 107 “dự thảo Luật Đất đai”** cũng có quy định “*Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật này*”.

12/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 2 và bổ sung khoản 5 (sau khoản 4) Điều 112 “*dự thảo Luật Đất đai*” bổ sung quy định “*xử lý chuyển tiếp*” đối với “*trường hợp người sử dụng đất không vi phạm pháp luật về đất đai*” (không có lỗi) thì không phải thực hiện quy định về “*khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c của khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024*” và bổ sung quy định “*xử lý chuyển tiếp*” về thời điểm xác định giá đất đối với quỹ đất thanh toán cho Hợp đồng BT là thời điểm “*ký (ký tắt) Hợp đồng BT hoặc bàn giao công trình dự án BT cho cấp có thẩm quyền*”, như sau:

(1) Đề nghị sửa đổi khoản 2 Điều 112 “*dự thảo Luật Đất đai*” như sau:

“2. Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tiếp tục thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 hoặc quyết định việc xác định giá đất theo quy định tại Luật này và đảm bảo nguyên tắc tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất quy định tại Luật này không thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 (không bao gồm khoản tiền phải nộp bổ sung).

Không áp dụng khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c của khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp người sử dụng đất không vi phạm pháp luật về đất đai.

Trường hợp quyết định việc áp dụng xác định giá đất theo quy định của Luật này thì thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm cơ quan, người có thẩm quyền quyết định việc xác định giá đất theo quy định tại Luật này.”

Chính phủ quy định chi tiết khoản này.”

(2) Đề nghị bổ sung khoản 5 (sau khoản 4) Điều 112 “dự thảo Luật Đất đai” như sau:

“5. Thời điểm xác định giá đất đối với quỹ đất thanh toán cho Hợp đồng BT thực hiện trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành theo quyết định của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật tại thời điểm đó là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc ký (ký tắt) Hợp đồng BT hoặc bàn giao công trình dự án BT cho cấp có thẩm quyền. Việc xử lý trong trường hợp Nhà nước chậm giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho Hợp đồng BT thực hiện theo quy định của Chính phủ về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.”

12.1)- Lý do đề xuất sửa đổi khoản 2 Điều 112 “dự thảo Luật Đất đai”:

(1) Hiệp hội đề nghị quy định “*trường hợp người sử dụng đất không vi phạm pháp luật đất đai*” (không có lỗi) thì không phải thực hiện quy định về “*khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c của khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024*”, để bảo đảm công bằng đối với người sử dụng đất tuân thủ và chấp hành pháp luật về đất đai, không vi phạm pháp luật đất đai, bởi lẽ việc áp dụng quy định về “*khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” này có tính chất “*áp dụng trở về trước*” bất lợi cho người sử dụng đất nên không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2025 và đây là trường hợp Nhà nước “*thay đổi chính sách*”, mà người sử dụng đất không thể tiên lượng trước.

(2) Hiệp hội nhận thấy, nếu không bổ sung quy định “*không áp dụng khoản tiền phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c của khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024*” thì căn cứ khoản 2 Điều 108 “*dự thảo Luật Đất đai*” quy định “*Luật Đất đai năm 2024 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 3 năm 2027)*” nhưng “*trừ các quy định chuyển tiếp tại Chương XVI Luật Đất đai năm 2024 thì được tiếp tục thực hiện*”, trong đó có điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024.

12.2)- Lý do đề xuất bổ sung khoản 5 (sau khoản 4) Điều 112 “dự thảo Luật Đất đai”:

Hiệp hội nhận thấy, việc quy định “*thời điểm xác định giá đất đối với quỹ đất thanh toán cho Hợp đồng BT là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất*” áp dụng cho các Hợp đồng BT được thực hiện theo quy định của “*dự thảo Luật Đất đai*” (kể từ ngày Luật Đất đai (mới) có hiệu lực), nhưng “*dự thảo Luật Đất đai*” cũng cần quy định “*xử lý chuyển tiếp*” về “*thời điểm xác định giá đất đối với quỹ đất thanh toán cho Hợp đồng BT*” là “*thời điểm Nhà nước ký (ký tắt) Hợp đồng BT*” như quy định tại Nghị định số 91/2025/NĐ-CP ngày 24/4/2025 “*quy định thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh*” trong đó quy định tại thời điểm “*ký tắt hợp đồng*” hoặc tại “*thời điểm bàn giao công trình dự án BT cho cấp có thẩm quyền*” để bảo đảm quyền

và lợi ích hợp pháp, chính đáng của chủ đầu tư Dự án BT và lợi ích công cộng do Nhà nước làm đại diện.

Do “**dự thảo Luật Đất đai**” nếu được Quốc hội thông qua sẽ có hiệu lực từ ngày 01/3/2027 nên Chính phủ và các Bộ, ngành, địa phương **chỉ có 3 tháng chuẩn bị để ban hành các văn bản dưới luật** theo thẩm quyền nên Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh sẽ nỗ lực góp phần cùng các cấp có thẩm quyền để xây dựng hệ thống các văn bản dưới luật đảm bảo chất lượng và thực thi hiệu quả, được người dân và doanh nghiệp đồng tình ủng hộ và tuân thủ, chấp hành.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- *Như trên;*
- *Văn phòng Chính phủ;*
- *Bộ Xây dựng; Bộ Công an; Bộ Tài chính;*
- *Bộ Công thương; Bộ Nội vụ; Bộ Quốc phòng;*
- *Bộ Văn hóa Thể thao & Du lịch;*
- *Bộ Khoa học Công nghệ; Ngân hàng Nhà nước;*
- *Liên đoàn Thương mại Công nghiệp Việt Nam;*
- *Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;*
- *Lưu VP.*

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com