

Phụ lục

*(Kèm theo Công văn số /QLĐĐ-CSPC ngày tháng 8 năm 2026
của Cục Quản lý đất đai)*

Phản ánh, kiến nghị mã số 2026_PAKN_0723223811807: “Về việc bổ sung quy định hướng dân cơ chế chủ đầu tư tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”.

Nội dung phản ánh, kiến nghị: Qua nghiên cứu nội dung phản ánh, kiến nghị, có thể hệ thống hóa các nội dung kiến nghị chính gồm: (1) Bổ sung quy định về xác định, thẩm tra, thẩm định và hạch toán chi phí nhận quyền sử dụng đất khi chủ đầu tư tự thỏa thuận với người sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội; (2) Bổ sung cơ chế kiểm soát giá bán đầu ra đối với nhà ở xã hội thực hiện bằng cơ chế tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất.

Nội dung trả lời:

Cơ quan chủ trì soạn thảo dự án Luật Đất đai (sửa đổi) nhận được phản ánh, kiến nghị của ông Trương Nam Thuận về việc đề xuất bổ sung quy định trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) liên quan đến cơ chế chủ đầu tư tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội. Qua nghiên cứu nội dung kiến nghị, Cơ quan chủ trì soạn thảo nhận thấy ý kiến của ông tập trung vào việc hoàn thiện cơ chế tạo lập quỹ đất thực hiện dự án nhà ở xã hội thông qua hình thức nhận quyền sử dụng đất, trong đó đề xuất bổ sung các quy định về xác định, kiểm soát chi phí nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ chứng minh chi phí và trách nhiệm của cơ quan quản lý trong quá trình xem xét, thẩm định.

Ngày 28/7/2026, tại Hội nghị lần thứ ba, Ban Chấp hành Trung ương đảng khoá XIV đã ban hành Nghị quyết số 21-NQ/TW về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan, trong đó có các yêu cầu: *“Thế chế hoá kịp thời, đầy đủ các chủ trương, đường lối của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai, trọng tâm là sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai và các luật có liên quan, nhất là về đầu tư, đấu thầu, quy hoạch, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, tài sản công, thuế... bảo đảm đồng bộ, liên thông, thống nhất.”*; *“...Quy định rõ các trường hợp giao đất, cho thuê đất phải đấu giá, đấu thầu và không qua đấu giá, đấu thầu; trường hợp nhà đầu tư tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất. Mỗi phương thức phải có điều kiện, tiêu chí, trình tự, trách nhiệm và cơ chế giám sát rõ ràng, minh bạch, bảo đảm cải cách thủ tục hành chính, tạo thuận lợi cho các hoạt động đầu tư, kinh doanh và phòng, chống lãng phí, tiêu cực, lợi ích nhóm.”*

Trong phạm vi quản lý nhà nước về đất đai, hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi) đã nghiên cứu, hoàn thiện các quy định nhằm đa dạng hóa phương thức tiếp cận đất đai, tạo điều kiện để tổ chức, cá nhân thực hiện dự án thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; đồng thời bảo đảm việc quản lý, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, đúng mục đích và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đối với dự án nhà ở xã hội, pháp luật đất đai quy định việc tạo lập quỹ đất, thực hiện quyền của người sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phải tuân thủ các điều kiện, trình tự, thủ tục theo quy

định của pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan.

Về đề xuất quy định cụ thể nguyên tắc xác định, thẩm tra, thẩm định và hạch toán chi phí nhận quyền sử dụng đất khi chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, Cơ quan chủ trì soạn thảo dự án Luật Đất đai (sửa đổi) ghi nhận đây là nội dung có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện cơ chế tạo lập quỹ đất bằng phương thức thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc xác định chi phí đầu tư dự án, chi phí hợp lệ được tính vào tổng mức đầu tư, giá thành sản phẩm và giá bán nhà ở xã hội thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về nhà ở, đầu tư, xây dựng, tài chính và giá, không thuộc phạm vi điều chỉnh trực tiếp của pháp luật đất đai.

Trong quá trình hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi), Cơ quan chủ trì soạn thảo sẽ tiếp tục nghiên cứu, rà soát các quy định liên quan đến cơ chế tạo lập quỹ đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật; đồng thời phối hợp với các cơ quan có liên quan trong quá trình xây dựng, hoàn thiện các quy định pháp luật về nhà ở và các lĩnh vực có liên quan. Đối với đề xuất giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố định kỳ giá bán bình quân của các dự án nhà ở xã hội làm cơ sở kiểm soát giá bán, nội dung này thuộc phạm vi quản lý về nhà ở và giá nhà ở, không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật đất đai và chức năng, nhiệm vụ của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Cơ quan chủ trì soạn thảo dự án Luật Đất đai (sửa đổi) trân trọng cảm ơn ý kiến đóng góp của ông Trương Nam Thuận và sẽ nghiên cứu, tiếp thu các nội dung phù hợp trong quá trình hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai.

Trân trọng./.