

Số: 1025 /QLĐĐ-QHGD
V/v trả lời phản ánh kiến nghị trên
Hệ thống thông tin của Bộ Tư pháp

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2025

Kính gửi: Bà Trương Thị Nho

(Địa chỉ: gửi trên Hệ thống thông tin tiếp nhận, xử lý phản ánh, kiến nghị
trên Hệ thống thông tin của Bộ Tư pháp)

Cục Quản lý đất đai được Bộ Nông nghiệp và Môi trường giao nghiên cứu, trả lời phản ánh kiến nghị của Bà Trương Thị Nho với nội dung phản ánh, kiến nghị trên Hệ thống thông tin của Bộ Tư pháp nội dung cụ thể như sau:

Câu hỏi: *Hiện nay, các KCN Bình Hòa, Bình Long và Xuân Tô thuộc tỉnh An Giang đang gặp khó khăn, vướng mắc trong việc kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp vào các Khu công nghiệp đã được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách do có thay đổi quy định theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai. Trong đó:*

- Theo khoản 11 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (được sửa đổi theo khoản 15 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai). "Điều 112. Quy định chuyển tiếp 11. Trường hợp khu công nghiệp được đầu tư bằng ngân sách nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giao cho tổ chức, đơn vị sự nghiệp công lập quản lý trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho các tổ chức, cá nhân thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng đã được đầu tư theo trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất quy định tại mục II phần III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP."

- Căn cứ quy định nêu trên Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang đã chỉ đạo Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh tiếp tục kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp vào các Khu công nghiệp đầu tư từ vốn ngân sách nhà nước và thực hiện thủ tục cho thuê đất theo quy định tại khoản 15 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

- Tuy nhiên, sau khi Chính phủ ban hành Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 dẫn đến một số điều, khoản, điểm tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, hết hiệu lực thi hành, trong đó có khoản 15 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (theo quy định tại mục g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026).

- Vừa qua, đã có nhiều nhà đầu tư (trong đó có nhà đầu tư nước ngoài) quan tâm, nộp hồ sơ đề xuất thực hiện dự án đầu tư thứ cấp tại các Khu công nghiệp được đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước. Nhưng do gặp khó khăn từ quy định nêu trên nên chưa có cơ sở xem xét, giải quyết. Từ đó, Ủy ban nhân

dân tỉnh An Giang gặp khó khăn trong việc kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp đầu tư vào các Khu công nghiệp đã được đầu tư bằng ngân sách nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giao cho tổ chức, đơn vị sự nghiệp công lập quản lý trước ngày 01 tháng 8 năm 2024. Do Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 bãi bỏ quy định tại khoản 15 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (quy định sửa đổi, bổ sung khoản 11 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP). Để giải quyết khó khăn, vướng mắc nêu trên, đề nghị Bộ Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn xử lý việc tổ chức kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp và giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp khu công nghiệp được đầu tư bằng ngân sách nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giao cho tổ chức, đơn vị sự nghiệp công lập quản lý trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 để làm cơ sở các KCN nêu trên tiếp tục kêu gọi nhà đầu tư sớm lấp đầy các khu công nghiệp.

Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Pháp luật đất đai có quy định các nội dung có liên quan như sau:

- Tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2024 quy định đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Theo đó, Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp có quyền cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng trong khu, cụm công nghiệp.

- Tại Điều 123 Luật Đất đai năm 2024, Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 quy định thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; phân cấp thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện trong lĩnh vực đất đai (trong đó có thẩm quyền quyết định về giao đất, cho thuê đất).

- Tại khoản 11 Điều 112 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ có quy định: Trường hợp khu công nghiệp được đầu tư bằng ngân sách nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giao cho tổ chức, đơn vị sự nghiệp công lập quản lý trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho các tổ chức, cá nhân thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng đã được đầu tư.

- Tại khoản 15 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2026 (sửa đổi, bổ sung khoản 11 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP) có quy định: trường hợp khu công nghiệp được đầu tư bằng ngân sách nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giao cho tổ chức, đơn vị sự nghiệp công lập quản lý trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho các tổ chức, cá nhân thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng đã được đầu tư theo trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất quy định.

Tuy nhiên, theo quy định tại điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ thì khoản 15 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP đã bị bãi bỏ, dẫn đến quy định sửa đổi, bổ sung khoản 11 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP nêu trên không còn hiệu lực thi hành kể từ ngày Nghị định số 49/2026/NĐ-CP có hiệu lực.

Căn cứ theo quy định tại Điều 57, Điều 58 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 thì khoản 15 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP đã bị bãi bỏ nên nội dung sửa đổi, bổ sung đối với khoản 11 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP nêu trên không còn hiệu lực thi hành; nhưng khoản 11 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP không bị bãi bỏ; việc bãi bỏ quy định sửa đổi tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP không làm chấm dứt hiệu lực của khoản 11 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP mà chỉ làm chấm dứt hiệu lực phần nội dung đã được sửa đổi, bổ sung.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật đất đai và pháp luật khác có liên quan, đề nghị Quý Công dân liên hệ với Cơ quan, người có thẩm quyền của địa phương để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

Cục Quản lý đất đai trân trọng cảm ơn và mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Bà trong lĩnh vực đất đai./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục trưởng (đề b/c);
- Lưu: VT, QHĐ_{NTH}.

[Signature]

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Phạm Ngô Hiếu