

Số: /BQLKKT-MT

Thái Bình, ngày tháng 8 năm 2024

V/v thực hiện các quy định của Luật  
Đất đai năm 2024

Kính gửi:

- Các Nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp;
- Các doanh nghiệp trên địa bàn Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tỉnh.

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua ngày 18/01/2024 (Luật Đất đai năm 2024); ngày 30/7/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024). Luật Đất đai năm 2024 so với Luật Đất đai năm 2013 có nhiều quy định mới liên quan đến việc sử dụng đất của các doanh nghiệp trong hoạt động đầu tư. Để đảm bảo việc quản lý sử dụng đất theo đúng quy định, Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp đề nghị các doanh nghiệp nghiên cứu, thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, trong đó đề nghị lưu ý một số nội dung sau:

1. Các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai bị thu hồi đất quy định tại Điều 81 Luật Đất đai năm 2024, trong đó gồm:

Sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà tiếp tục vi phạm; Đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho mà không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định; Sử dụng đất để bị lấn đất, chiếm đất; Không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (trừ trường hợp bất khả kháng); Không sử dụng đất trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư (trừ trường hợp bất khả kháng, người sử dụng đất được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại).

2. Quy định về gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn, như sau:

- Tại khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024 quy định: Chậm nhất là 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn. Quá thời hạn phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn (trừ trường hợp bất khả kháng) thì sẽ bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất.

- Khoản 5 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định đối với trường hợp đã hết thời hạn sử dụng đất trước ngày 01/8/2024 thì người sử dụng đất *được thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất trong thời gian 06 tháng kể từ ngày 01/8/2024*, hết thời hạn này mà người sử dụng đất không làm thủ tục gia hạn thì Nhà nước thu hồi đất, trừ trường hợp bất khả kháng.

3. Sử dụng đất khu công nghiệp được quy định tại Điều 93 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, như sau:

- *Trách nhiệm của Chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (Nhà đầu tư hạ tầng):* Khi ký hợp đồng cho thuê lại đất phải xác định cụ thể tiến độ sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư của Nhà đầu tư thứ cấp; kiểm tra, theo dõi, đôn đốc Nhà đầu tư thứ cấp đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã giao kết trong hợp đồng; hằng năm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê lại, các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất (trừ trường hợp bất khả kháng) trên trang thông tin điện tử của Nhà đầu tư hạ tầng, công thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh; yêu cầu Nhà đầu tư thứ cấp thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng trong trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã ký kết trong hợp đồng thuê lại đất.

- *Về xử lý đối với trường hợp Nhà đầu tư thứ cấp không đưa đất vào sử dụng trong 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư:* Nhà đầu tư hạ tầng đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê lại đất trong trường hợp đã yêu cầu nhưng Nhà đầu tư thứ cấp không thực hiện, đồng thời kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của Nhà đầu tư thứ cấp để bàn giao cho Nhà đầu tư hạ tầng. Trường hợp thuê lại đất trước ngày 01/8/2024 mà trong hợp đồng thuê lại đất không quy định về tiến độ đưa đất vào sử dụng thì Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất đối với các trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng kể từ ngày cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP có quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; điều kiện thực hiện các quyền về: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm... đề nghị doanh nghiệp nghiên cứu để đảm bảo thực hiện đúng quy định.

Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp đề nghị các doanh nghiệp nghiên cứu, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VT, MT.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Phạm Xuân Hán**