



CHÍNH PHỦ

Số: **958** /TTr-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2025

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai

Kính gửi: Quốc hội

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Chính phủ trình Quốc hội dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về *"tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao"*;

- Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19 tháng 7 năm 2025 Hội nghị lần thứ 12 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, trong đó đã cơ bản thống nhất với một số nội dung đề xuất của Đảng ủy Chính phủ về một số vấn đề mới đặt ra từ thực tiễn thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW;

- Kết luận số 194-KL/TW ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Bộ Chính trị sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao và đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22 tháng 12 năm 2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia;

- Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30 tháng 4 năm 2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới;

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân;

- Kết luận số 155-KL/TW ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện về sắp xếp tổ chức

bộ máy và đơn vị hành chính từ nay đến ngày 30/6/2025, trong đó có nội dung “... *đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và phân định rõ giữa thẩm quyền chung của Ủy ban nhân dân và thẩm quyền riêng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã phù hợp với chủ trương của Đảng, Nhà nước...*”;

- Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Bộ Chính trị về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật;

- Thông báo số 08-TB/BCĐTW ngày 08 tháng 8 năm 2025 thông báo kết luận của đồng chí Tổng Bí thư Tô Lâm, Trưởng ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật tại Phiên họp của Ban Chỉ đạo;

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025;

- Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025;

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 192/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội về bổ sung Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 với mục tiêu tăng trưởng đạt 8% trở lên;

- Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật;

- Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Chính phủ về một số giải pháp nâng cao chất lượng công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật nhằm ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ.

2. Cơ sở thực tiễn

2.1. Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật có nhiều nội dung mới mang tính đột phá, quan trọng góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất như: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tài chính đất đai, giá đất; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận chuyển sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai... Hệ thống pháp luật về đất đai đã kịp thời thể chế đường lối, chủ trương đổi mới của Đảng về chính sách đất đai.

Trong thời gian vừa qua, thực hiện chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, sự phân công của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức triển khai rà soát các quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật, đồng thời kịp thời đề xuất Chính phủ ban hành

Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai (được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025).

2.2. Qua 01 năm thi hành Luật Đất đai năm 2024 cho thấy, bên cạnh những kết quả đạt được như trên, còn có một số vướng mắc trong thi hành Luật đòi hỏi phải tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện, cụ thể như sau:

a) Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 chưa phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương. Theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương thì đơn vị hành chính được tổ chức thành 02 cấp, gồm cấp tỉnh và cấp xã (không tổ chức cấp huyện). Do vậy, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện quy định trong Luật Đất đai năm 2024 cần được sửa đổi cho phù hợp.

b) Việc thực hiện giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đã được quy định tại Điều 125 và Điều 126 Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên, qua 01 năm tổ chức thực hiện, vẫn chưa rõ hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với dự án sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại khoản 1 Điều 217 thuộc trường hợp đấu giá hay đấu thầu. Việc quy định điều kiện để tiến hành đấu giá, đấu thầu là phải có quy hoạch chi tiết 1/500 gây khó khăn cho việc tổ chức thực hiện đấu giá, đấu thầu. Việc cho thuê đất cơ bản theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm dẫn đến khó khăn cho nhà đầu tư trong việc hạch toán kinh doanh, thế chấp quyền sử dụng đất, huy động vốn, đặc biệt là các dự án thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa, xã hội, kinh doanh dịch vụ lưu trú, ... cần thu hút đa dạng các nguồn lực đầu tư. Việc quy định bắt buộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất trụ sở, cơ sở làm việc dôi dư, đất thu hồi từ cổ phần hoá, thoái vốn doanh nghiệp nhà nước để sử dụng vào nhu cầu phát triển kinh tế (bao gồm cả các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) làm kéo dài thời gian, thêm thủ tục, tăng chi phí tuân thủ, nhất là các dự án thuộc danh mục ưu đãi đầu tư có nhu cầu sử dụng quỹ đất này trong giai đoạn thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 và sáp nhập đơn vị hành chính, cơ quan Trung ương và địa phương.

c) Luật Đất đai năm 2024 (Điều 79) đã quy định cụ thể 31 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Tuy nhiên trong thực tế có nhiều dự án trọng điểm, có vai trò tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương đóng góp nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tạo nhiều việc làm cho lao động địa phương, thúc đẩy phát triển các dịch vụ kinh doanh phụ trợ nhưng chưa có quy định được Nhà nước thu hồi đất, gây khó khăn cho quá trình tiếp cận đất đai và triển khai thực hiện dự án. Đồng thời, Luật chưa quy định thu hồi đất để tạo quỹ đất thanh toán dự án theo Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (Hợp đồng BT), cho thuê đất tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với nhà đầu tư nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường hoặc phải thu hồi đất, dẫn đến việc sản xuất, kinh doanh ngừng trệ do chưa có mặt bằng để tiếp tục sản xuất, kinh doanh. Trên thực tế,

nhiều dự án thực hiện theo cơ chế thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất nhưng có một phần nhỏ diện tích mà nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất dẫn đến tình trạng “dự án treo”, gây lãng phí nguồn lực đất đai, làm chậm tiến độ đầu tư và gây khó khăn cho nhà đầu tư.

Luật Đất đai năm 2024 quy định chỉ thu hồi đất sau khi đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là chưa phù hợp với yêu cầu cấp bách về tiến độ hoàn thành các dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp, chưa bảo đảm sự linh hoạt đối với dự án mà đa số người có đất thu hồi đồng thuận thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (theo quy định hiện hành thì thời gian từ khi niêm yết phương án đến khi có quyết định phê duyệt phương án là 120 ngày). Quy định yêu cầu phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi quyết định thu hồi đất đã gây khó khăn trong tổ chức thực hiện đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư công khẩn cấp, dự án mà khu tái định cư được bố trí theo tuyến của công trình chính trong khi đa số người sử dụng đất đã đồng thuận với việc bố trí tạm cư.

d) Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu về đất đai cần phải thực hiện quyền kiểm soát và quyết định giá đất. Tuy nhiên, theo quy định hiện nay, việc định giá đất của Nhà nước khi giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phụ thuộc vào giá đất theo thị trường và kết quả đơn vị tư vấn giá đất, trong khi việc xác định giá đất cụ thể còn gặp khó khăn do phụ thuộc vào nhiều yếu tố, kết quả định giá không thống nhất, dẫn đến không phản ánh đúng bản chất của giá đất trên thị trường, chưa phát huy đầy đủ vai trò quyết định và điều tiết của Nhà nước đối với giá đất nói chung và biến động giá đất trên thị trường. Điều này cũng gián tiếp ảnh hưởng đến tiến độ tiếp cận đất đai, thực hiện dự án đầu tư, trong nhiều trường hợp làm tăng chi phí đầu tư, ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư. Việc xác định giá đất cụ thể nhất là khi áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức còn có những vướng mắc, bất cập. Trên thực tế, thị trường quyền sử dụng đất thường có sự biến động tăng, thậm chí tăng đột biến và thiếu tính ổn định. Bên cạnh đó, việc xác định mức biến động của giá hoàn toàn dựa trên số liệu từ quá khứ, không phản ánh đúng giá trị tăng thêm của đất thực tế trong tương lai. Có ý kiến cho rằng Luật Đất đai năm 2024 quy định áp dụng giá đất cụ thể khi Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho tổ chức để thực hiện dự án đầu tư là còn mang tính tận thu từ đất, dẫn đến thời gian kéo dài, chi phí đầu tư tăng cao, làm giảm năng lực cạnh tranh, ảnh hưởng đến môi trường thu hút đầu tư của các địa phương. Ngoài ra, những rủi ro trong xác định giá đất cụ thể dẫn đến tâm lý e ngại, sợ trách nhiệm của một số cán bộ, cơ quan được giao thực hiện nhiệm vụ xác định giá đất, dẫn đến kéo dài thời gian xác định giá đất, ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án đầu tư. Do đó, cần thiết phải có sự nghiên cứu, điều chỉnh để bảo đảm tính khả thi.

đ) Thời gian qua, sau khi Quốc hội ban hành Luật Đất đai năm 2024, một số luật như: Luật Đấu giá tài sản, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư... đã được sửa đổi, bổ sung, do vậy cũng cần sửa đổi, bổ sung các nội dung có liên quan của Luật Đất đai năm 2024 để tạo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật. Việc tổ chức thi hành pháp luật về đất đai tại một số địa phương còn gặp khó khăn, nhất là trong giai

đoạn chuyển tiếp giữa luật cũ và luật mới...

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Bộ Chính trị tại Công văn số 18091-CV/VPTW ngày 04/10/2025 của Văn phòng Trung ương Đảng và từ cơ sở chính trị, pháp lý, cơ sở thực tiễn nêu trên cho thấy, trong thời gian chưa sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024, căn cứ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, cần thiết phải ban hành Nghị quyết của Quốc hội để quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong giai đoạn hiện nay.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành văn bản

Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng và Nhà nước về chính sách đất đai; tháo gỡ kịp thời những “điểm nghẽn”, vấn đề mới phát sinh từ thực tiễn, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, sử dụng đất, tạo động lực đưa đất nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao, cho phù hợp với yêu cầu quản lý mới.

2. Quan điểm xây dựng dự án, dự thảo văn bản

Bám sát chủ trương, chính sách tại Nghị quyết, Kết luận của Bộ Chính trị, Ban Bí thư được ban hành trong các năm 2022, 2023, 2024 và năm 2025, đặc biệt là Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19 tháng 7 năm 2025 Hội nghị lần thứ 12 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, trong đó đã cơ bản thống nhất với một số nội dung đề xuất của Đảng ủy Chính phủ về một số vấn đề mới đặt ra từ thực tiễn thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về đất đai, chuyển đổi số dựa trên hệ thống thông tin đất đai thống nhất, tích hợp thông tin đất đai với thông tin thị trường bất động sản, cơ sở dữ liệu về dân cư và các cơ sở dữ liệu có liên quan.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Thực hiện Thông báo kết luận của Bộ Chính trị tại Công văn số 15429-CV/VPTW ngày 16/6/2025 của Văn phòng Trung ương Đảng, Đảng ủy Chính phủ đã báo cáo Bộ Chính trị trình Ban Chấp hành Trung ương xem xét sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao làm cơ sở để đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024. Tại Nghị quyết số 69-NQ/TW Hội nghị lần thứ 12 Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII đã cơ bản thống nhất với nội dung đề xuất của Đảng ủy Chính phủ về một số vấn đề mới đặt ra từ thực tiễn thực hiện nghị quyết, giao Bộ Chính trị căn cứ ý kiến thảo luận của Trung ương và báo cáo tiếp thu, giải trình của Bộ Chính trị để chỉ đạo hoàn chỉnh, thống nhất tổ chức thực hiện. Trên cơ sở đó, Đảng ủy Chính phủ đã trình Bộ Chính trị ban hành kết luận để làm căn cứ, cơ sở sửa đổi Luật Đất đai năm 2024.

2. Song song với quá trình chuẩn bị hồ sơ trình Ban Chấp hành Trung ương xem xét sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 28/8/2025, Chính phủ có Tờ trình số 728/TTr-CP gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề xuất bổ sung Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024 vào Chương trình lập pháp năm 2025 của Quốc hội. Ngày 10/9/2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 98/2025/UBTVQH15 điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2025, theo đó đã bổ sung Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua tại Kỳ họp thứ 10 (tháng 10/2025) theo trình tự, thủ tục rút gọn.

3. Chính phủ chỉ đạo Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức đánh giá 01 năm thi hành Luật Đất đai năm 2024; xây dựng dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024; lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương¹, đồng thời đăng trên Cổng Pháp luật quốc gia, Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường²; tổ chức hội nghị, hội thảo lấy ý kiến của các bộ, ngành, địa phương doanh nghiệp, tổ chức nghề nghiệp để tiếp tục lắng nghe các khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai³.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương, các tổ chức, cá nhân (trong đó có nội dung nhận diện vướng mắc, khó khăn do quy định của pháp luật về đất đai), Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện hồ sơ dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai gửi Bộ Tư pháp để thẩm định. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu và giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp và trình Chính phủ tại Tờ trình số 136/TTr-BNNMT ngày 21/8/2025. Đồng thời, Bộ đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ về việc tiếp thu, giải trình ý kiến Thành viên Chính phủ đối với dự thảo Luật này để Chính phủ trình Quốc hội⁴.

4. Thực hiện Kết luận số 194-KL/TW ngày 20/9/2025 của Bộ Chính trị, kết luận của đồng chí Tổng Bí thư Tô Lâm, Trưởng ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật tại Phiên họp của Ban Chỉ đạo (Thông báo số 08-TB/BCĐTW ngày 08/8/2025), ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 8991/VPCP-NN ngày 22/9/2025 của Văn phòng Chính phủ, trên cơ sở nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024 tại hồ sơ dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai đã trình Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. Việc xây dựng Nghị quyết của Quốc hội mà không xây dựng dự thảo Nghị quyết của Chính phủ trên cơ sở các lý do sau:

¹ Lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương theo các công văn: số 4779/BNNMTQLĐĐ ngày 26/7/2025; số 5198/BNNMT-QLĐĐ ngày 06/8/2025.

² Công văn số 4842/BNNMT-QLĐĐ ngày 28/7/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

³ Hội thảo lấy ý kiến của các bộ, ngành, các tỉnh, thành phố khu vực miền Bắc theo Công văn số 5149/BNNMT-QLĐĐ ngày 05/8/2025; khu vực miền Trung và miền Nam theo Công văn số 5326/BNNMT-QLĐĐ ngày 08/8/2025, Hội thảo lấy ý kiến của các doanh nghiệp, tổ chức nghề nghiệp theo Công văn số 5416/BNNMT-QLĐĐ ngày 12/8/2025, Hội nghị ngày 13/8/2025 do Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà chủ trì lấy ý kiến góp ý của các bộ, ngành Trung ương và UBND cấp tỉnh. Ý kiến góp ý được tổng hợp tại Bản tổng hợp ý kiến trong hồ sơ dự án Luật; làm việc với UBKTTC, UBPLTP của Quốc hội và các bộ tài chính, xây dựng, tư pháp theo Công văn số 5538/BNNMT-QLĐĐ ngày 14/8/2025.

⁴ Các báo cáo số 182/BC-BNNMT, số 192/BC-BNNMT và số 196/BC-BNNMT.

(1) Trong các quy định của dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai đã đề xuất đưa vào Chương trình lập pháp năm 2025 tại Nghị quyết số 98/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội được xây dựng trên cơ sở các chính sách đã được Trung ương cơ bản đồng ý tại Nghị quyết số 69-NQ/TW, là các quy định để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến quyền con người, quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân như quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giá đất tính nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,... Vì vậy, để đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 1 của Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội, thì các nội dung liên quan đến quyền con người, quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân không thuộc trường hợp quy định trong Nghị quyết của Chính phủ mà thuộc Nghị quyết của Quốc hội. Do đó, trong thời gian chưa sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024, việc đưa các nội dung tại dự thảo Nghị quyết của Quốc hội để giải quyết các khó khăn, vướng mắc đã được đề xuất trong hồ sơ dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai là cần thiết và phù hợp.

(2) Đề nghị chuyển sang hình thức văn bản là dự thảo Nghị quyết của Quốc hội là phù hợp với ý kiến của Bộ Chính trị tại Văn bản số 18091-CV/VPTW ngày 04/10/2025 của Văn phòng Trung ương Đảng, ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 8991/VPCP-NN ngày 22/9/2025 của Văn phòng Chính phủ.

(3) Ngày 15/10/2025, Đảng ủy Quốc hội và Đảng ủy Chính phủ đã họp thống nhất về hình thức văn bản là Nghị quyết của Quốc hội và không phải báo cáo lại cấp có thẩm quyền để kịp trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 10 Khóa XV xem xét thông qua theo trình tự rút gọn (Thông báo số 3844/TB-VPQH ngày 16/10/2025 của Văn phòng Quốc hội).

5. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện dự thảo Nghị quyết gửi Bộ Tư pháp để thẩm định (Công văn số 7157/BNNMT-QLĐĐ ngày 25/9/2025). Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp tại Báo cáo số 466/BCTĐ-BTP ngày 06/10/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết, đồng thời giải trình cụ thể tại Báo cáo số 239/BC-BNNMT ngày 10/10/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, trình Chính phủ tại Tờ trình số 177/TTr-BNNMT. Trên cơ sở ý kiến Thành viên Chính phủ, Chính phủ đã chỉ đạo hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị quyết để trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 10.

6. Căn cứ vào Nghị quyết số.... ngày... tháng 10 năm 2025 của Chính phủ trình Quốc hội hồ sơ Nghị quyết của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng: Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên phạm vi toàn quốc. Áp dụng đối với cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Bố cục của dự thảo Nghị quyết: Dự thảo Nghị quyết được bố cục thành 03 Chương, 13 điều, cụ thể như sau:

Chương I: Quy định chung, gồm 02 điều (Điều 1 và Điều 2) quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng.

Chương II: Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, gồm 09 điều (từ Điều 3 đến Điều 11) tập trung giải quyết các nhóm vấn đề về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; tài chính đất đai và giá đất; thực hiện quyền, chế độ sử dụng đất, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận, tách thửa đất, hợp thửa đất, hệ thống thông tin về đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai.

Chương III: Tổ chức thực hiện, gồm 02 điều (Điều 12 và Điều 13), quy định về tổ chức thực hiện, nguyên tắc áp dụng và hiệu lực thi hành của Nghị quyết.

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

3.1. Các nội dung thể chế quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp theo Kết luận của Bộ Chính trị, Ban Chấp hành Trung ương về sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW

Trên cơ sở các nội dung đã được Đảng ủy Chính phủ báo cáo Bộ Chính trị trình Ban Chấp hành Trung ương xem xét sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW làm cơ sở đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024⁵; báo cáo Bộ Chính trị ban hành kết luận để làm căn cứ, cơ sở sửa đổi Luật Đất đai năm 2024⁶, Chính phủ đã đề xuất các nội dung để thể chế quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp theo Kết luận của Ban Chấp hành Trung ương về sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW, các văn bản chỉ đạo của Bộ Chính trị, cụ thể như sau:

3.1.1. Bổ sung 03 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để thể chế tinh thần của Nghị quyết số 69-NQ/TW (khoản 2 Điều 3), gồm:

(1) Thu hồi đất để thực hiện dự án trong khu thương mại tự do, dự án trong trung tâm tài chính quốc tế.

Lý do: Thực tế có nhiều dự án sử dụng đất như: dự án trong khu thương mại tự do, dự án trong trung tâm tài chính quốc tế với quy mô diện tích lớn, mang tính động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đóng góp nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước, tạo nhiều việc làm cho lao động địa phương, góp phần xây dựng nền kinh tế tự chủ nhưng hiện chưa có quy định thu hồi đất, gây khó khăn cho quá trình tiếp cận đất đai và triển khai dự án. Do vậy, cần bổ sung các trường hợp này để tạo thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong giai đoạn mới.

⁵ Báo cáo số 40-BC/ĐU ngày 17/7/2025 của Đảng ủy Chính phủ.

⁶ Báo cáo số 79-BC/ĐU ngày 13/9/2025 của Đảng ủy Chính phủ.

(2) Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết thời gian gia hạn phải hoàn thành thỏa thuận mà đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư.

Lý do: Thực tế, nhiều dự án thực hiện theo cơ chế thỏa thuận, nhà đầu tư đã thực hiện thỏa thuận phần lớn diện tích trong khu vực dự án nhưng có một phần nhỏ diện tích mà nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất dẫn đến tình trạng “dự án treo”, gây lãng phí nguồn lực đất đai, làm chậm tiến độ đầu tư và gây khó khăn cho nhà đầu tư. Đối với các trường hợp nhà đầu tư đã nhận được sự đồng thuận của đại đa số người sử dụng đất và phần lớn diện tích đất thì Nhà nước cần thực hiện thu hồi đất để hỗ trợ nhà đầu tư giải phóng mặt bằng, triển khai dự án, nhanh chóng đưa đất vào sử dụng.

(3) Thu hồi đất để tạo quỹ đất thanh toán dự án theo Hợp đồng BT, cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai.

Lý do: Việc bổ sung trường hợp này để thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, tạo quỹ đất thanh toán dự án theo Hợp đồng BT; tạo quỹ đất cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai.

3.1.2. Quy định điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (*khoản 3 Điều 3*): Phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư, trừ các trường hợp:

(1) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không có bố trí tái định cư đã được niêm yết công khai nhưng chưa được phê duyệt đối với các dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư công; đối với dự án khác nếu được trên 75% người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

(2) Thu hồi đất trước khi bố trí tái định cư đối với trường hợp dự án đầu tư công khẩn cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư công, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ, dự án mà việc bố trí tái định cư theo tuyến công trình chính. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc bố trí tạm cư, thời gian và kinh phí tạm cư đối với trường hợp quyết định thu hồi đất trước khi hoàn thành bố trí tái định cư.

Lý do: Khoản 6 Điều 91 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất”. Việc quy định như trên không bảo đảm sự linh hoạt đối với trường hợp người có đất thu hồi đồng thuận bàn giao mặt bằng trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Yêu cầu phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi quyết định thu hồi đất đã gây khó khăn trong tổ chức thực hiện đối với trường hợp các dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công

khẩn cấp đã được cấp có thẩm quyền quyết định, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ trong phạm vi dự án, dự án mà khu tái định cư được bố trí theo tuyến của công trình chính. Do đó, cần thiết phải bổ sung quy định nêu trên nhằm tháo gỡ khó khăn, rút ngắn thời gian thu hồi đất, đáp ứng yêu cầu cấp bách về tiến độ hoàn thành các dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp và sự linh hoạt đối với dự án mà đa số người có đất thu hồi đồng thuận thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, hoàn thành bố trí tái định cư, đồng thời vẫn phải đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người có đất thu hồi.

3.1.3. Quy định về căn cứ thu hồi đất đối với trường hợp thu hồi đất theo tiến độ đối với các dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (*khoản 5 Điều 3*).

Lý do: Để đảm bảo tính thống nhất với giữa quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất theo tiến độ quy định tại khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3.1.4. Giá đất tính bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai và giá đất tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này (*khoản 6 Điều 3*).

Lý do: Để đảm bảo tính thống nhất áp dụng bảng giá đất đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết này, Nhà nước kiểm soát giá, là công cụ để Nhà nước định hướng, điều chỉnh, bình ổn giá đất thị trường, thúc đẩy phát triển sản xuất, kinh doanh, khắc phục tình trạng thao túng giá đất thị trường trong đấu giá, định giá, tiêu cực trong đấu giá quyền sử dụng đất.... Việc áp dụng bảng giá đất thay cho giá đất cụ thể sẽ minh bạch, dễ tính toán, tạo thuận lợi cho việc áp dụng; khắc phục được những vướng mắc hiện nay trong việc xác định giá đất cụ thể. Việc quy định tỷ lệ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với từng hình thức sử dụng đất, loại đất, chi phí hạ tầng làm căn cứ để cùng với giá đất trong bảng giá đất nhằm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bảo đảm thuận lợi, chính xác, phù hợp với các loại hình thức sử dụng đất, loại đất, địa bàn khu vực cụ thể.

3.1.5. Quy định các trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo hướng cho phép người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc thuê đất trả tiền hàng năm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai (*khoản 2 Điều 4*).

Lý do: Việc cho phép người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hàng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sẽ tạo điều kiện thuận lợi và sự chủ động cho nhà đầu tư trong việc hạch toán kinh doanh, thế chấp quyền sử dụng đất, huy động vốn.

3.1.6. Quy định căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: giá đất theo bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất; tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất. Bổ sung quy định căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thì căn cứ giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất; đồng thời khi Nghị

quyết này được ban hành, Chính phủ sẽ quy định bổ sung về chính sách hỗ trợ để đảm bảo quyền lợi của người có đất bị thu hồi và việc thu hồi đất được thuận lợi (Điều 5 và Điều 7).

Lý do: Việc đề xuất áp dụng bảng giá đất, căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dựa trên việc phân tích ưu điểm, nhược điểm của việc áp dụng giá đất cụ thể theo quy định hiện hành và áp dụng bảng giá đất theo dự thảo Nghị quyết. Cụ thể như sau:

a) Về việc xác định giá đất cụ thể theo Luật Đất đai năm 2024

- Ưu điểm:

(i) Đảm bảo việc tính thu nghĩa vụ tài chính phù hợp với việc sử dụng đất cho từng mục đích cụ thể, tăng tính chính xác, tránh thất thu ngân sách.

(ii) Giá đất để bồi thường phù hợp hơn với giá đất thị trường, giảm thiểu khiếu nại của người dân khi Nhà nước thu hồi đất.

- Hạn chế:

(i) Chưa thể chế hết quan điểm Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua việc quyết định giá đất tại Nghị quyết số 18-NQ/TW: Theo quan điểm tại Nghị quyết số 18-NQ/TW thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng và quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất; quyết định chính sách điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra.

Việc xác định giá đất cụ thể được thực hiện qua các phương pháp định giá đất và căn cứ vào thông tin về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mức giá thuê trên thị trường, đặc điểm cụ thể của dự án. Trong khi đó, mỗi dự án khác nhau có hình thức kinh doanh khác nhau, hoạt động kinh doanh của mỗi dự án còn phụ thuộc vào năng lực, thương hiệu của chủ đầu tư; ngoài ra, thị trường quyền sử dụng đất thường có sự biến động tăng, thậm chí tăng đột biến và thiếu tính ổn định. Vì vậy, giá đất cụ thể do nhà nước quyết định bị phụ thuộc, chạy theo sự biến động của thị trường, nếu sự biến động của thị trường không có điểm dừng sẽ làm mất vai trò đại diện chủ sở hữu của nhà nước đối với việc quyết định giá đất.

(ii) Khó khăn trong việc thu thập thông tin đầu vào khi định giá đất: Trong giai đoạn đầu tổ chức thực hiện pháp luật đất đai năm 2024, ở một số địa phương vẫn tồn tại tình trạng giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa được hoàn thiện và vận hành thông suốt; các bên tham gia chuyển nhượng chưa hiểu hết quyền lợi và trách nhiệm trong việc kê khai đúng giá thực tế đã chuyển nhượng trong hợp đồng nên trên thực tế vẫn còn tình trạng chênh lệch giữa giá trong hợp đồng và giá thực tế chuyển nhượng gây khó khăn cho việc thu thập thông tin đầu vào; khó khăn trong việc thu thập thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; một số loại hình dự án đầu tư mới lần đầu tiên xuất hiện, là duy nhất nên chưa có thông tin tài sản để so sánh.

(iii) Khó khăn trong việc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất: Pháp luật đất đai hiện hành quy định cơ quan có chức năng quản lý đất đai quyết định đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xác định giá đất cụ thể. Hiện nay, tại một số địa phương, năng lực tư vấn xác định giá đất của đơn vị sự nghiệp công lập còn hạn chế. Trong khi đó, trình tự, thủ tục theo pháp luật về đấu thầu khi lựa chọn đơn vị tư vấn mất rất nhiều thời gian gây ra sự chậm trễ trong việc lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể, do đó việc xác định giá đất thường bị kéo dài so với quy định; việc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất gặp nhiều khó khăn do các nguyên nhân như: các tổ chức tư vấn xác định giá đất thường tập trung tại các tỉnh, thành phố lớn nên một số địa phương không thuê được tổ chức tư vấn xác định giá đất, đặc biệt là các tỉnh vùng sâu vùng xa; ngoài ra năng lực một số tổ chức tư vấn xác định giá đất còn hạn chế không đáp ứng được yêu cầu định giá dẫn đến kéo dài thời gian định giá, thời gian vừa qua một số tổ chức tư vấn có tâm lý e ngại, lo sợ, từ chối tham gia tư vấn thực hiện định giá đất.

(iv) Trình tự thủ tục kéo dài, mất thời gian: Việc xác định giá đất cụ thể phải trải qua nhiều bước như lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất, thu thập thông tin, tính toán, thẩm định nên mất nhiều thời gian, đặc biệt khi thu thập thông tin đầu vào, lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất gặp khó khăn dẫn đến việc xác định giá đất cụ thể đối với một số trường hợp còn chậm trễ, chưa bảo đảm độ chính xác cao, làm ảnh hưởng đến tiến độ công tác giải phóng mặt bằng, các thủ tục hành chính.

(v) Dễ xảy ra tiêu cực trong quá trình thực hiện các thủ tục về đầu tư, quy hoạch, xây dựng,... ảnh hưởng đến các thông tin, số liệu khi xác định, quyết định giá đất cụ thể: Pháp luật đất đai hiện hành quy định việc cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, công khai trên Cổng thông tin điện tử các báo cáo thuyết minh phương án giá đất, quyết định giá đất cụ thể. Quy định này nhằm công khai, minh bạch kết quả định giá đất, đồng thời xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về giá đất. Tuy nhiên, để ra được quyết định giá đất cụ thể thì quá trình định giá phải dựa trên các thông tin thu thập từ quá trình thực hiện các thủ tục về đầu tư, quy hoạch, xây dựng,... như thông tin về mục tiêu dự án, tiến độ thực hiện, quy hoạch chi tiết,... dẫn đến dễ xảy ra những tiêu cực trong quá trình thực hiện các thủ tục trên nhằm thay đổi các thông tin, số liệu khi xác định giá đất cụ thể.

b) Về việc áp dụng bảng giá đất theo dự thảo Nghị quyết

- Ưu điểm:

(i) Việc áp dụng bảng giá đất cho từng loại đất, khu vực, vị trí để tính thu nghĩa vụ tài chính, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thay cho việc xác định giá đất cụ thể nhằm thể chế về quyền chủ sở hữu của Nhà nước trong việc quyết định giá đất tại Nghị quyết số 18-NQ/TW, Nhà nước kiểm soát giá đất khi giao đất, cho thuê đất... Giá đất do Nhà nước quyết định là công cụ để Nhà nước định hướng, điều chỉnh, bình ổn giá đất thị trường, thúc đẩy phát triển sản xuất, kinh doanh.

(ii) Công khai, minh bạch, dễ tính toán, đẩy nhanh công tác xác định nghĩa

vụ tài chính: Việc áp dụng bảng giá đất thay cho giá đất cụ thể sẽ công khai, minh bạch, dễ tính toán, tạo thuận lợi cho việc áp dụng; khắc phục được những vướng mắc trong việc xác định giá đất cụ thể; đẩy nhanh công tác xác định nghĩa vụ tài chính, nhanh chóng đưa đất vào sử dụng, tránh lãng phí; tiết kiệm được kinh phí thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất cụ thể đối với từng dự án; giải quyết “điểm nghẽn” đã được chỉ ra tại Thông báo số 08-TB/BCĐTW ngày 08/8/2025 của Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật.

(iii) Đẩy nhanh công tác bồi thường, nhanh chóng thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư: Việc áp dụng bảng giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đảm bảo nguyên tắc quyền đi đôi với nghĩa vụ của người sử dụng đất, đồng thời thống nhất với quy định hiện hành về áp dụng bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, đẩy nhanh công tác bồi thường, nhanh chóng thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư.

(iv) Tác động tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp: Việc áp dụng bảng giá đất khiến doanh nghiệp chủ động xác định được khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Đất đai là đầu vào của hoạt động sản xuất kinh doanh. Nếu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thu ở mức độ vừa phải, ổn định thì có tác động tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp (hiện nay Quốc hội, Chính phủ đang có các Nghị quyết để miễn, giảm tiền thuê đất hằng năm), thu hút đầu tư và thúc đẩy sản xuất kinh doanh, tạo ra các nguồn thu khác như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, tạo việc làm, tăng nguồn thu ngân sách dài hạn.

- Hạn chế:

(i) Chỉ phản ánh mức giá đất tương đối mà Nhà nước quyết định đối với từng trường hợp nên có thể làm giảm nguồn thu của ngân sách từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

(ii) Tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất có thể sẽ thấp hơn so với việc áp dụng giá đất cụ thể như hiện hành dẫn đến phát sinh khiếu nại của người dân khi Nhà nước thu hồi đất.

(iii) Việc quy định áp dụng giá đất cụ thể đã được quy định từ năm 2006 đến nay, do đó khi thay đổi chính sách từ việc xác định giá đất cụ thể sang áp dụng bảng giá đất có thể gặp ý kiến phản đối, phản ứng bất bình của các đối tượng chịu tác động.

(iv) Khi áp dụng bảng giá đất cho tất cả các trường hợp thì phải quy định cách áp dụng bảng giá đất khi tính nghĩa vụ tài chính bổ sung của dự án do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (như thay đổi mật độ xây dựng, chiều cao công trình). Hiện nay, dữ liệu liên quan đến biến động giá đất do thay đổi mật độ xây dựng, chiều cao công trình còn hạn chế nên việc quy định mức biến động giá khi thay đổi mật độ xây dựng, chiều cao công trình sẽ do Nhà nước ấn định mức thu chênh lệch, vì vậy không bảo đảm độ chính xác như xác định giá đất cụ thể.

(c) Đề xuất, kiến nghị khi quy định áp dụng bảng giá đất theo dự thảo Nghị quyết Để chính sách áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất theo dự thảo

Nghị quyết mang lại hiệu quả, cần phải thực hiện đồng thời các nội dung sau:

(i) Nhất quán quan điểm đất đai là đầu vào của hoạt động sản xuất, kinh doanh và không đặt nặng vấn đề về tăng thu ngân sách từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

(ii) Nghiên cứu việc điều chỉnh mức thuế suất đối với các loại hình, hình thức kinh doanh của tổ chức nhằm điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất để bù đắp nguồn thu ngân sách do giảm thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

(iii) Nghiên cứu các chính sách hỗ trợ khác thỏa đáng đối với người có đất bị thu hồi để hạn chế khiếu nại.

(iv) Nghiên cứu các chính sách quản lý, điều tiết thị trường bất động sản nhằm ngăn chặn tình trạng tăng giá do đầu cơ để tránh xảy ra trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ mà người bị thu hồi đất nhận vẫn không đủ tiền mua đất do giá đất tăng cao.

3.1.7. Quy định rõ ngân sách của Trung ương và địa phương trong việc bảo đảm cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do Trung ương thực hiện; chính sách của Nhà nước trong việc xã hội hóa việc xây dựng, quản lý, vận hành Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Giao Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành Thông tư hướng dẫn việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai (*khoản 5 Điều 11*).

Lý do: Nhiệm vụ này thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Khoa học và Công nghệ (trước đây là Bộ Thông tin và Truyền thông). Pháp luật hiện hành đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn việc thuê dịch vụ vận hành hệ thống công nghệ thông tin như: Nghị định số 73/2019/NĐ-CP ngày 05/9/2019 của Chính phủ quy định quản lý đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước; Thông tư số 12/2020/TT-BTTTT ngày 29/5/2020 của Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành Thông tư hướng dẫn xác định chi phí thuê dịch vụ công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước theo phương pháp tính chi phí; Thông tư số 23/2020/TT-BTTTT ngày 09/9/2020 của Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành Thông tư quy định các nội dung đặc thù của hợp đồng thuê dịch vụ công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước;...

Ngoài ra, tại khoản 1 Điều 28 Luật Ngân sách nhà nước năm 2025 quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Khoa học và Công nghệ: “*Quyết định hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành chế độ, tiêu chuẩn, định mức chi ngân sách đối với lĩnh vực khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số*”.

3.1.8. Quy định cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân; giải quyết trường hợp sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng dự án bất động sản; trường hợp đã có quyết định gia hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì tiếp tục thực hiện theo quyết định gia hạn; trường hợp chưa có quyết định gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai (*khoản 7, khoản 8 và khoản 9 Điều 11*).

Lý do: Việc đề xuất cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân nhằm giải quyết dứt điểm các vướng mắc phát

sinh tại địa phương, đồng thời, góp phần nâng cao vai trò của cơ quan tòa án theo tinh thần cải cách tư pháp, cải cách hành chính nhằm giải quyết nhanh chóng, dứt điểm các vụ việc tranh chấp về đất đai.

3.2. Các nội dung giải quyết “điểm nghẽn” do quy định của pháp luật về đất đai đã được chỉ ra tại Thông báo số 08-TB/BCĐTW ngày 08/8/2025 của Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật

3.2.1. Bổ sung trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh làm cơ sở cai nghiện ma túy do lực lượng vũ trang nhân dân quản lý (khoản 1 Điều 3).

Lý do: Việc bổ sung trường hợp Nhà nước thu hồi đất làm cơ sở cai nghiện ma túy do lực lượng vũ trang nhân dân quản lý để giải quyết vướng mắc tại Điều 78 Luật Đất đai năm 2024: “chưa có quy định về việc nhà nước thu hồi đất vì mục đích an ninh, quốc phòng làm cơ sở cai nghiện ma túy”.

3.2.2. Quy định thời hạn niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi là 10 ngày. Thời hạn tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (điểm b khoản 6 Điều 3).

Lý do: Việc sửa đổi, bổ sung quy định này để giảm thời hạn niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn 10 ngày (*quy định hiện hành là 30 ngày*), thời hạn đối thoại với ý kiến không đồng ý về phương án còn 30 ngày (*quy định hiện hành là 60 ngày*) để giải quyết vướng mắc tại điểm a khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 quy định sau khi hết thời hạn niêm yết công khai 30 ngày mới tiến hành tổ chức lấy ý kiến của người dân có đất thu hồi về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là chưa phù hợp với tiến độ hoàn thành các dự án cấp bách, công trình trọng điểm quốc gia.

3.2.3. Quy định cho phép người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc thuê đất trả tiền hàng năm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai (khoản 2 Điều 4).

Lý do: Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, các trường hợp còn lại, Nhà nước sẽ cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm. Khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai quy định đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Như vậy, việc cho phép người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê như khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị quyết sẽ giải quyết vướng mắc tại Điều 120 Luật Đất đai.

3.2.4. Quy định điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn là có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy

hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn (*khoản 6 Điều 4*).

Lý do: Việc quy định như khoản 6 Điều 4 dự thảo Nghị quyết là để giải quyết vướng mắc tại điểm b khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định về điều kiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là “*phải có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*”. Thực tế một số dự án không phải là dự án đô thị, thương mại, dịch vụ, khu dân cư nông thôn (các trường hợp này phải có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 để làm căn cứ xác định giá đất cụ thể), các dự án còn lại như: Dự án năng lượng, các công trình theo tuyến, ... khi tổ chức lập hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu chưa đủ cơ sở để xác định các vị trí công trình, hướng tuyến nên việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 sẽ không đảm bảo phù hợp khi triển khai thực hiện dự án làm mất nhiều thời gian phải điều chỉnh, giảm cơ hội thu hút đầu tư của các địa phương và các nhà đầu tư. Quy định này để đảm bảo tính thống nhất với Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (đang trình Quốc hội).

3.2.5. Quy định bảng giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo làm rõ việc xác định giá đất khi gia hạn quyền sử dụng đất là áp dụng theo bảng giá đất (*khoản 1 Điều 7*).

Lý do: Việc quy định như khoản 1 Điều 7 dự thảo Nghị quyết là để giải quyết vướng mắc tại điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 quy định giá đất cụ thể được áp dụng khi tính tiền đối với các trường hợp khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết. Tuy nhiên tại khoản 1 Điều 159 quy định bảng giá đất được áp dụng để tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, gây khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện.

3.2.6. Sửa đổi, bổ sung nguyên tắc tách thửa đất, hợp thửa đất theo hướng:

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì không bắt buộc thực hiện tách thửa. Việc hợp các thửa đất không bắt buộc phải cùng mục đích sử dụng đất, cùng hình thức sử dụng đất, cùng thời hạn sử dụng đất. Trường hợp đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất trước ngày Nghị quyết ngày có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết thì thực hiện theo Nghị quyết này (*khoản 3 Điều 11*).

Lý do: Việc quy định như khoản 3 Điều 11 dự thảo Nghị quyết là để giải quyết vướng mắc tại Điều 220 Luật Đất đai quy định chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, hợp thửa là không khả thi, khó khăn trong công tác quản lý đất đai.

3.2.7. Quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ

trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư; dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chưa thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất (*điểm d và điểm đ khoản 9 Điều 4*).

Lý do: Thực tế một số dự án đã được lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật tại thời điểm lựa chọn nhà đầu tư (như pháp luật về giáo dục và đào tạo, y tế, ...). Tuy nhiên, khoản 6 Điều 254 và khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 mới chỉ dẫn chiếu quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu là chưa đầy đủ, gây khó khăn cho quá trình tổ chức thực hiện. Dự thảo quy định theo hướng dẫn chiếu theo pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014. Việc quy định như điểm d và điểm đ khoản 9 Điều 4 dự thảo Nghị quyết là để giải quyết vướng mắc khi áp dụng quy định tại khoản 6 Điều 254 và khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024.

3.3. Các nội dung tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi hành Luật Đất đai

3.3.1. Quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Điều 3)

a) Việc khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai được tính cho toàn bộ dự án (*khoản 7*).

Lý do: Việc đề xuất quy định nêu trên để giải quyết thống nhất việc xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà đầu tư ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp dự án có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất); dự án có nhiều quyết định giao đất, cho thuê đất. Quy định này kế thừa Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013.

b) Quy định về thời gian thông báo thu hồi đất theo hướng trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, phải thông báo cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) chậm nhất là 60 ngày đối với đất nông nghiệp và 120 ngày đối với đất phi nông nghiệp (*điểm a khoản 8*).

Lý do: Việc đề xuất quy định nêu trên để rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính⁷, đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn hiện nay.

c) Quy định các trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu

⁷ Nhiều địa phương kiến nghị sửa đổi khoản 1 Điều 85, khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai để rút ngắn thời gian thực hiện thu hồi đất như: TP Hồ Chí Minh, Huế các tỉnh: Bắc Ninh, Hà Tĩnh, Đồng Tháp ...

hồi đất, bao gồm: (1) các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai; (2) đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 Luật Đất đai; (3) đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 81, khoản 1 và khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai. Đồng thời giao Chính phủ quy định các trường hợp khác không được bồi thường về đất (*khoản 9*).

Lý do: Trong thực tế có nhiều trường hợp cần phải được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhưng chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận do các yếu tố như quy hoạch, tranh chấp đất đai, chưa xác định được nguồn gốc sử dụng đất... Do đó, giao Chính phủ quy định chi tiết để giải quyết vướng mắc phát sinh, phù hợp với thực tiễn và lịch sử quản lý đất đai.

d) Quy định về bồi thường thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất, cụ thể: (1) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương; (2) rừng tự nhiên, rừng trồng thì thực hiện việc bồi thường theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp. Đồng thời, giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi, rừng tự nhiên, rừng trồng bảo đảm phù hợp với tình hình thực tế của địa phương và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động (*khoản 10*).

Lý do: Việc quy định bồi thường bằng giá trị xây dựng mới áp dụng đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật nhằm đảm bảo công bằng khi thực hiện bồi thường nhà ở, công trình bị ảnh hưởng một phần (giữa trường hợp còn đảm tiêu chuẩn kỹ thuật so với trường hợp không còn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật), giảm áp lực cho ngân sách nhà nước khi phải chi trả theo đơn giá xây mới với trường hợp nhà ở, công trình bị ảnh hưởng một phần nhưng vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật. Việc đề xuất quy định về bồi thường rừng tự nhiên, rừng trồng thống nhất với pháp luật về lâm nghiệp.

đ) Đề xuất giao 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 cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương (*khoản 11*).

Lý do: Việc đề xuất giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện thực tế địa phương ban hành chính sách hỗ trợ khác ngoài việc bồi thường về đất để đảm quyền lợi người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản; tạo thuận lợi trong tổ chức thực hiện đối với chính quyền cấp xã và đảm bảo đồng bộ, thống nhất khi áp dụng biện pháp, mức hỗ trợ khác cho người có đất thu hồi trong cùng địa bàn tỉnh, thành phố.

e) Đề xuất giao Chính phủ quy định chi tiết trình tự, thủ tục thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 2, khoản 3; bồi thường nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất, cây trồng, vật nuôi, rừng tự nhiên, rừng trồng quy định tại khoản 10 Điều 3 dự thảo Nghị quyết (*khoản 12*).

Lý do: Đề xuất giao Chính phủ quy định chi tiết các nội dung mang tính kỹ thuật về trình tự, thủ tục thu hồi đất, cách thức bồi thường thiệt hại về tài sản là

phù hợp với chủ trương phân cấp, phân quyền và đảm bảo thống nhất, thuận lợi trong tổ chức thực hiện.

g) Quy định cơ chế giải quyết một số trường hợp chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong đó bổ sung quy định thông báo thu hồi đất ban hành trước ngày 01/8/2024 mà chưa ban hành quyết định thu hồi đất thì hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành (*điểm c khoản 13*).

Lý do: Việc đề xuất quy định nêu trên để giải quyết khoảng trống pháp lý trong tổ chức thực hiện, tránh tình trạng kéo dài thời gian thu hồi đất, bảo đảm quyền lợi cho người sử dụng đất. Thực tế hiện nay vẫn còn có Thông báo thu hồi đất được ban hành trước ngày 01/8/2024 mà chưa ban hành quyết định thu hồi đất (ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành), đến nay đã quá 12 tháng nhưng chưa có quy định để tuyên bố về hiệu lực của các Thông báo này, người sử dụng đất bị ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của mình.

3.3.2. Quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (*Điều 4*)

a) Quy định trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (*khoản 1*).

Lý do: Việc đề xuất quy định nêu trên để làm rõ căn cứ giao đất, cho thuê đất cho 02 trường hợp: giao đất, cho thuê đất theo phân kỳ tiến độ của dự án đầu tư hoặc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thu hồi đất, thuận lợi cho quá trình tổ chức thực hiện.

b) Không yêu cầu phải có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác (*khoản 3*).

Lý do: Việc xem xét chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên sang mục đích khác để thực hiện dự án phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đã được xem xét trong giai đoạn lập dự án, quyết định chủ trương đầu tư dự án theo pháp luật về đầu tư. Do vậy, pháp luật về đất đai không cần có thủ tục này. Việc đề xuất quy định nêu trên để cải cách thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian tiếp cận đất đai.

c) Bổ sung một số trường hợp 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 (*khoản 4*), gồm:

- Giao đất, cho thuê đất đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư để thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

- Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai mà không sử dụng vốn nhà nước đối với trường hợp đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật. Việc sửa đổi này để

cải cách thủ tục hành chính, đảm bảo linh hoạt, rút ngắn thời gian trong tiếp cận đất đai thực hiện các dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Dự án năng lượng, dự án du lịch gắn với thương mại, dịch vụ thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Việc sửa đổi này nhằm tạo điều kiện thuận lợi về thủ tục pháp lý, giảm chi phí đầu tư, tăng cơ hội, động lực để thu hút các nhà đầu tư triển khai dự án tại các địa bàn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, tạo công ăn việc làm góp phần xoá đói, giảm nghèo đối với người dân khu vực triển khai thực hiện dự án.

d) Bổ sung quy định về điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở là có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn (*khoản 5*).

Lý do: Điểm c khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai quy định điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở là có quy hoạch chi tiết 1/500. Việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết 1/500 sẽ mất nhiều thời gian và có thể thực hiện sau khi đấu giá. Trong khi, việc không còn quy định giá cụ thể để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất nên không cần quy định phải có quy hoạch chi tiết 1/500 mà chỉ cần căn cứ vào quy hoạch phân khu để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Việc đề xuất như dự thảo để cắt giảm thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ tiếp cận đất đai của các nhà đầu tư. Quy định này để đảm bảo tính thống nhất với Luật quy hoạch đô thị và nông thôn (đang trình Quốc hội).

đ) Bổ sung quy định “Cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo thời gian thực hiện dự án đầu tư đối với các Nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất. Nhà đầu tư mới phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật” (*khoản 7*).

Lý do: Luật Đầu tư hiện hành quy định về thời hạn hoạt động của dự án đầu tư và trường hợp nhà đầu tư chậm được Nhà nước bàn giao đất thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư; trong thời hạn hoạt động của dự án đầu tư có thể điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư (trong trường hợp này phải điều chỉnh chủ trương đầu tư), nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng các điều kiện theo quy định; khi hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư thì chấm dứt hoạt động đầu tư, chấm dứt dự án đầu tư hoặc được xem xét gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư (trong trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án đầu tư và đáp ứng điều kiện theo quy định).

Tương ứng với các trường hợp này trong quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai hiện hành thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư; trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư có thể điều chỉnh thời hạn sử dụng đất (nếu đáp ứng yêu cầu theo quy định, trong đó có điều kiện đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai), có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định; khi hết thời

hạn giao đất, cho thuê đất thì Nhà nước thu hồi đất hoặc được xem xét gia hạn sử dụng đất (trong trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu) và thời điểm gia hạn sử dụng đất trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất.

Việc quy định như dự thảo Nghị quyết nhằm để tháo gỡ khó khăn về thời hạn còn lại của dự án đầu tư không đảm bảo yêu cầu sản xuất, kinh doanh của nhà đầu tư mới do chuyển nhượng (toàn bộ hoặc một phần) dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản.

e) Bổ sung quy định về vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm của người sử dụng đất phải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Khi thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm tra cứu thông tin nêu trên đã được công khai trên Cổng thông tin điện tử của các Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (*khoản 8*).

Lý do: Tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 quy định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng điều kiện là không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước. Quy định này dẫn đến tình trạng các tỉnh gửi văn bản hỏi các tỉnh khác và đề nghị cung cấp thông tin về vi phạm của người sử dụng đất trên phạm vi cả nước, kéo dài thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, một số trường hợp mất cơ hội kêu gọi nhà đầu tư. Quy định như dự thảo để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện Luật Đất đai năm 2024.

g) Bổ sung một số quy định chuyển tiếp để giải quyết khoảng trống pháp lý trong tổ chức, triển khai thực hiện, xử lý một số vướng mắc trên thực tế, cụ thể: (i) Đối với trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì được lựa chọn hình thức thuê đất theo quy định của Nghị quyết này; (ii) quỹ đất được sử dụng để thanh toán Hợp đồng BT đã ký kết theo quy định của pháp luật từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết này và giá đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư; (iii) Đơn vị sự nghiệp công lập *thuộc trường hợp* chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai thì *nay* không phải nộp tiền thuê đất và *tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có)* đối với thời hạn đã sử dụng trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành cho đến khi hoàn thành các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất; *trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp. Chính phủ quy định chi tiết điểm này (điểm a, b và điểm c khoản 9).*

Lý do: Để đảm bảo đồng bộ với quy định mới của dự thảo Nghị quyết so với quy định của Luật Đất đai về người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hằng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; về giao đất,

cho thuê đất đối với quỹ đất được sử dụng để thanh toán Hợp đồng BT; về đơn vị sự nghiệp công lập chuyển hình thức sử dụng đất.

h) Bổ sung quy định để giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành (*điểm e khoản 9*).

Lý do: Quy định này nhằm tháo gỡ đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì cơ quan thuế thực hiện tính lại khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Nghị quyết này và điều chỉnh Thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất để người sử dụng đất nộp thêm số tiền chênh lệch tăng giữa số tiền tính lại và số tiền đã nộp (nếu có) hoặc được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch giảm (nếu có).

3.3.3. Về tài chính đất đai, giá đất

a) Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất dự kiến của quỹ đất thanh toán dự án BT (*Điều 5*).

Bổ sung yếu tố “chi phí xây dựng hạ tầng” vào căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo hướng: Chi phí xây dựng hạ tầng đối với phần diện tích đất mà chủ đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước, chi phí này xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Lý do: Việc bổ sung yếu tố “chi phí xây dựng hạ tầng” vào căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất để nhà đầu tư thực hiện dự án nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trên thực tế khi khu đất, thửa đất chưa có hạ tầng và nhà đầu tư phải thực hiện xây dựng hạ tầng. Trong khi đó, giá đất quy định trong bảng giá đất là giá đất đã có hạ tầng nên khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải trừ chi phí xây dựng hạ tầng đối với phần diện tích đất mà chủ đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước để đảm bảo tính đúng, tính đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và công bằng cho các nhà đầu tư; hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

b) Nguyên tắc định giá đất, thời điểm thu thập thông tin, phương pháp định giá đất (*Điều 6*)

Bổ sung quy định về thời điểm lựa chọn thông tin giá đất đầu vào là thời điểm xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trở về trước; giao Chính phủ

quy định chi tiết các phương pháp định giá đất.

Lý do: Để đảm bảo rõ ràng, thống nhất trong việc lựa chọn thông tin xác định giá đất để xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, đồng thời linh hoạt trong việc tổ chức thực hiện, phù hợp với yêu cầu quản lý về giá đất trong thực tế.

c) Bảng giá đất (Điều 7)

Sửa đổi theo hướng bảng giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Quy định bảng giá đất được xây dựng theo loại đất, khu vực, vị trí; quy định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất, công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi cần thiết. Đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Lý do: Trong quá trình tổ chức thực hiện áp dụng bảng giá đất, Chính phủ có thể linh hoạt, chủ động sửa đổi, bổ sung các trường hợp cần áp dụng bảng giá đất; địa phương chủ động sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong trường hợp cần thiết đáp ứng với yêu cầu thực tế của từng địa phương.

d) Hệ số điều chỉnh giá đất (Điều 8)

Quy định 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. Giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực để áp dụng. Đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Lý do: Để làm căn cứ để tính tiền sử dụng, tiền thuê đất khi áp dụng bảng giá đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp có biến động đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương.

đ) Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, điều kiện hoạt động của tổ chức tư vấn xác định giá đất (Điều 9)

Sửa đổi, bổ sung quy định về Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất theo hướng Hội đồng thẩm định bảng giá đất đồng thời là Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất; Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, quyết định thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng và được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Lý do: Việc đề xuất quy định nêu trên để phù hợp với việc không quy định về giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, linh hoạt cho Chính phủ trong việc quy định các nội dung liên quan đến Hội đồng thẩm định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

e) Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

- Sửa đổi, bổ sung theo hướng quy định rõ trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải làm thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành (Điều 10).

- Quy định trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

Lý do: Quy định này để tháo gỡ các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; 50% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương; 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương. Mức thu tiền sử dụng đất nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất).

3.3.4. Quy định về thực hiện quyền, chế độ sử dụng đất, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận, tách, nhập hợp thửa đất, hệ thống thông tin về đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai (Điều 11)

a) Quy định tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm khi có đủ các điều kiện: Tài sản gắn liền với đất đã có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải xin phép xây dựng hoặc tài sản gắn liền với đất không phải xin phép xây dựng được tạo lập trên đất mà không thuộc trường hợp vi phạm về chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai (khoản 1).

Lý do: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 46 Luật Đất đai thì tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm khi “Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật”. Quy định nào gây khó khăn khi xác định tài sản được tạo lập hợp pháp. Mặt khác, Luật Đất đai đã quy định cấp Giấy chứng nhận tài sản trên đất là theo yêu cầu, do vậy quy định “đã được đăng ký theo quy định” gây khó khăn trong tổ chức thực hiện. Quy định như dự thảo để tháo dỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

b) Quy định về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (khoản 2):

- Quy định trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản hoặc trường hợp chuyển đổi loại hình doanh nghiệp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp một trong các loại Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai thì thực hiện đăng ký biến động; trường hợp đăng ký biến động quy định tại điểm p khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai thì được cập nhật biến động vào cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trường hợp Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản có quy định về thời hạn nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên mua tài sản khác với thời hạn đăng ký biến động theo quy định của Luật Đất đai thì thực hiện theo Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.

- Trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 135 Luật Đất đai thì cấp chung 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 137 Luật Đất đai.

- Đối với trường hợp đất được giao để quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai mà thuộc quy định tại Điều 139 Luật Đất đai thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 139 Luật Đất đai.

Lý do: Nhằm xử lý dứt điểm các trường hợp đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cho người dân giai đoạn 1993-1996; tạo hành lang pháp lý rõ ràng, minh bạch, thống nhất giữa Luật Đất đai và các luật chuyên ngành như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Khoáng sản, ... nhằm đảm bảo áp dụng thống nhất và phù hợp với thực tiễn quản lý; đảm bảo quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sử dụng đất ổn định, thúc đẩy sản xuất nông nghiệp, phù hợp với nguyên tắc bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp và xử lý linh hoạt các tình huống thực tế; tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là bắt buộc, công khai, góp phần hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, phục vụ mục tiêu chuyển đổi số.

c) Quy định việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau hoặc hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở hoặc hợp các thửa đất nông nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật Đất đai của hộ gia đình, cá nhân với nhau; việc hợp các thửa đất không phụ

thuộc vào hình thức, thời hạn sử dụng đất; trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực thi hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 (*khoản 3*).

Lý do: Việc đề xuất quy định nêu trên để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện, tạo điều kiện thuận lợi trong sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân; phù hợp với việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định trong Luật Đất đai năm 2024; phù hợp với nguyên tắc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật tại Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật “Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi, sự kiện xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực”.

d) Ngoài các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định tại khoản 1 Điều 218 Luật Đất đai, giao Chính phủ quy định các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích khác (*khoản 4*).

Lý do: Quy định này nhằm đảm bảo sự linh hoạt trong quá trình tổ chức, thực hiện gắn yêu cầu sử dụng đất cho các mục tiêu đa dạng, phong phú trong phát triển kinh tế, xã hội.

đ) Hoạt động lấn biển phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 190 Luật Đất đai mà không phải áp dụng điều kiện được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư đối với hoạt động lấn biển mà có phần diện tích thuộc một trong các khu vực quy định tại khoản 3 Điều 190 Luật Đất đai (*khoản 6*).

Lý do: Bỏ quy định về điều kiện thực hiện dự án lấn biển do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, do các điều kiện này đã được xem xét trong giai đoạn lập dự án, quyết định chủ trương đầu tư dự án theo pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư nên việc bỏ quy định này để cải cách thủ tục hành chính.

3.3.5. Quy định về tổ chức thực hiện và điều kiện thi hành Nghị quyết

a) Bổ sung quy định không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2026-2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã (điểm b khoản 3 Điều 12).

Lý do: Hiện nay các thành phố trực thuộc Trung ương đã tổ chức lập quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, trong quy hoạch đó đã có kế hoạch thực hiện quy hoạch này. Do vậy, không cần thiết phải lập kế hoạch giai đoạn 2026-2030 sử dụng đất của các thành phố. Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, không còn mô hình tổ chức cấp huyện nên cần phải bãi bỏ các quy định này trong Luật Đất đai.

Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã, đang

được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP để thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp. Tuy nhiên, chưa có quy định nào bãi bỏ các quy định này nên cần thiết phải quy định để các địa phương không phải thực hiện, phù hợp với quy định của Nghị quyết này.

b) Quy định trường hợp Luật Đất đai và Nghị quyết này có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì thực hiện theo Nghị quyết này (khoản 2 Điều 13).

Lý do: Để thể chế tinh thần của Nghị quyết số 69-NQ/TW, dự thảo Nghị quyết có nhiều nội dung mới, khác với quy định của Luật Đất đai năm 2024, như áp dụng bảng giá để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất⁸; quy định cho phép thu hồi đất trước khi hoàn thành phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, hoàn thành việc bố trí tái định cư... Do vậy, cần thiết phải nguyên tắc này để bảo đảm thuận lợi trong quá trình tổ chức thực hiện.

VII. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

1. Dự kiến nguồn lực

Việc ban hành Nghị quyết của Quốc hội không làm phát sinh tổ chức bộ máy, không làm tăng chi phí, ngoài ra còn tiết kiệm được chi phí trong tổ chức thực hiện. Sử dụng nguồn nhân lực hiện có để tổ chức triển khai Nghị quyết này.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản

Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết bao gồm:

a) Kịp thời xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Nghị quyết. Đẩy nhanh việc xây dựng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai để hoàn thành vào năm 2026, phục vụ yêu cầu quản lý, sử dụng đất.

b) Tuyên truyền, phổ biến: Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, các Bộ ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện xây dựng nội dung tuyên truyền liên quan đến thi hành Nghị quyết đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

c) Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Do ngân sách Nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác.

d) Về tính tương thích với điều ước quốc tế: bảo đảm phù hợp với Điều ước quốc tế có liên quan nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

đ) Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Nghị quyết.

⁸ Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có cả theo bảng giá và giá đất cụ thể.

3. Thời gian trình ban hành: tại kỳ họp thứ 10 Quốc hội khóa XV.

Trên đây là Tờ trình Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, Chính phủ trình Quốc hội xem xét, quyết định

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Ủy ban Kinh tế - Tài chính, Ủy ban Pháp luật - Tư pháp của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ;
- Lưu: VT, NN(2).

12

TM. CHÍNH PHỦ
TUQ.THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
Q. BỘ TRƯỞNG
BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG



Trần Đức Thắng