|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**  Số: /TTr-BNNMT  DỰ THẢO | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng 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: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Nông nghiệp và Môi trường kính trình Chính phủ 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[[1]](#footnote-1);

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân[[2]](#footnote-2);

- 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 Uỷ ban nhân dân và thẩm quyền riêng của Chủ tịch Uỷ 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[[3]](#footnote-3);

- 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[[4]](#footnote-4);

- 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[[5]](#footnote-5);

- 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[[6]](#footnote-6), sự phân công của Chính phủ[[7]](#footnote-7), Thủ tướng Chính phủ[[8]](#footnote-8), 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.

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 là phải có quy hoạch chi tiết 1/500 gây khó khăn cho việc tổ chức thực hiện đấu giá, đấu thầu[[9]](#footnote-9). Việc cho thuê đất cơ bản theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng 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, thuế từ các giá trị gia tăng, 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 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 90 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 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 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[[10]](#footnote-10), 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[[11]](#footnote-11) 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...

Từ cơ sở chính trị, pháp lý, cơ sở thực tiễn nêu trên cho thấy, trong thời gian chưa sửa đổi 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[[12]](#footnote-12), 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 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 và chỉ đạo của Lãnh đạo Đảng ủy Chính phủ, Đảng ủy Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì xây dựng hồ sơ báo cáo Đảng ủy Chính phủ để 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 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[[13]](#footnote-13).

**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, trình Bộ Chính trị ban hành kết luận; Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã thành lập Tổ soạn thảo và Tổ giúp việc xây dựng dự án Luật[[14]](#footnote-14); trình cấp có thẩm quyền cho phép xây dựng dự án Luật này theo trình tự, thủ tục rút gọn. 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.** 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 gửi lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương, đồng thời đăng trên Cổng thông tin điện tử quốc gia, của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; tổ chức hội nghị, hội thảo lấy ý kiến của các bộ, ngành, địa phương doanh nghiệp, tổ chức nghề nghiệp về dự thảo Luật[[15]](#footnote-15).

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương, các tổ chức, cá nhân, 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[[16]](#footnote-16). Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu và giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp[[17]](#footnote-17) 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[[18]](#footnote-18).

**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 mà không xây dựng dự thảo Nghị quyết của Chính phủ theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội vì các lý do: (1) Trong các quy định của dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai đã trình Chính phủ, có 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 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội[[19]](#footnote-19) 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; (2) Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề nghị chuyển sang hình thức văn bản là dự thảo Nghị quyết của Quốc hội sẽ giải quyết được nhiều các nội dung khó khăn, vướng mắc đã xác định giải pháp giải quyết cụ thể trong hồ sơ dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai hơn trường hợp chuyển sang hình thức văn bản là dự thảo Nghị quyết của Chính phủ do Nghị quyết của Chính phủ không giải quyết được khó khăn, vướng mắc liên quan đến quyền con người, quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân; (3) đề nghị chuyển sang hình thức văn bản là dự thảo Nghị quyết của Quốc hội là phù hợp với 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. Đồng thời tiếp thu ý kiến tại cuộc họp do Ủy ban Kinh tế - Tài chính của Quốc hội tổ chức họp ngày 24 tháng 9 năm 2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát bỏ các nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở thương mại, phân định, phân cấp, phân quyền trong dự thảo Luật (bản dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai đang trình Chính phủ) ra khỏi nội dung dự thảo Nghị quyết này do đây là các nội dung đang thực hiện theo quy định của Nghị quyết của Quốc hội và Nghị quyết, Nghị định của Chính phủ[[20]](#footnote-20).

**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, 14 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 và nguyên tắc 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 10 điều (từ Điều 3 đến Điều 12) tập trung giải quyết các nhóm vấn đề về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; 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; quyền của người sử dụng đất, chế độ sử dụng đất, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận; tách thửa, 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 13 và Điều 14), quy định về tổ chức thực hiện Nghị quyết và hiệu lực thi hành của Nghị quyết.

**3. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết**

***3.1. Chương I. Quy định chung***

*3.1.1.* Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng *(Điều 1)*

- Phạm vi điều chỉnh: 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.

- Đối tượng áp dụng: Cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan đến thực hiện quy định tại Nghị quyết này.

*3.1.2.* Nguyên tắc áp dụng *(Điều 2):*

Dự thảo Nghị quyết quy định theo hướng 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 để tránh chồng chéo trong quá trình tổ chức thực hiện.

***3.2. Chương II. Một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai***

*3.2.1.*Quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**[[21]](#footnote-21)** *(Điều 3)*

Dự thảo Nghị quyết đề xuất theo hướng 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. Căn cứ vào chỉ tiêu quy hoạch tỉnh được phân bổ cho đơn vị hành chính cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Kế hoạch sử dụng đất cấp xã được lập 05 năm một lần và là căn cứ để quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất, giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thay cho kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy định tại các điều: 80, 116, 125 và 248 Luật Đất đai. Đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết việc lập, rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

*Lý do:* Nhằm thể chế Nghị quyết số 69-NQ/TW[[22]](#footnote-22), phù hợp với chính quyền địa phương 02 cấp. Đồng thời, khuyến khích việc lập quy hoạch theo pháp luật đô thị và nông thôn để đảm bảo hệ thống công cụ quản lý đất đai đồng bộ, ổn định, lâu dài trên phạm vi cả nước, thuận lợi, rút ngắn thời gian triển khai thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất, cắt giảm thủ tục hành chính, chi phí tuân thủ; là cơ sở giúp địa phương tinh gọn thủ tục, dễ dàng thực hiện, giải phóng nguồn lực đất đai và đẩy nhanh tiến độ tiếp cận đất đai cho doanh nghiệp.

Đối với việc lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2026-2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương: theo quy định tại khoản 5 Điều 65 Luật Đất đai, đối với các thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch chung được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà căn cứ vào quy hoạch chung để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Tuy nhiên, hiện nay các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đang tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo quy định của Luật Quy hoạch, trong đó thời điểm phê duyệt quy hoạch đến năm 2030 trùng với thời điểm phê duyệt kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2026-2030) và nội dung điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030 đang có các chỉ tiêu sử dụng đất để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của Tỉnh. Do đó, việc không lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2026-2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương để tránh lãng phí nguồn lực đầu tư.

*3.2.2.* Quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**[[23]](#footnote-23)** (Điều 4)

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

*Lý do:* Việc bổ sung trường hợp Nhà nước thu hồi đất làm cơ sở cai nghiện ma túy của lực lượng vũ trang nhân dân để đáp ứng nhiệm vụ quốc phòng, an ninh, 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.

(2) 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[[24]](#footnote-24) (*khoản 2*), gồm:

- Thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư công khẩn cấp; dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế.

*Lý do:* Thực tế có nhiều dự án sử dụng đất như các dự án đầu tư công khẩn cấp; dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế với quy mô diện tích lớn, mang tính động lực thúc đẩy phát triển của địa phương, đóng góp nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước nhưng hiện chưa có quy định thu hồi đất, gây khó khăn cho quá trình tiếp cận đất đai và triển khai dự án.

- Thu hồi 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 chưa thỏa thuận được hết, theo 02 phương án:

*Phương án 1:* 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 thoả 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.

*Phương án 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 thoả thuận được trên 85% diện tích đất và trên 85% 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:* Trên thực tế, nhiều dự án thực hiện theo cơ chế thỏa thuận 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.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất lựa chọn Phương án 1 nhằm bảo đảm đáp ứng với yêu cầu thực tiễn, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư, khắc phục tình trạng còn nhiều dự án “treo” gây lãng phí đất đai như trong thời gian vừa qua.

- Thu hồi đất để tạo quỹ đất thanh toán dự án theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (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:* 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 năm 2024.

(3) 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*): 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.

*Lý do:* Để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW, 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. 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[[25]](#footnote-25).

(4) Giá đất tính bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 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 4)*.

*Lý do:* Để đảm bảo tính thống nhất áp dụng bảng giá đất đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết này, thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW, 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. Việc áp dụng bảng giá đất thay cho giá đất cụ thể sẽ dễ tính toán, tạo thuận lợi cho việc áp dụng; khắc phục được những vướng mắc trong việc xác định giá đất cụ thể.

(5) 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác (*khoản 5*).

*Lý do:* Bổ sung quy định này để phù hợp, thống nhất với chính sách ưu đãi đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

(6) 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; 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 a và điểm b* *khoản 6*).

*Lý do:* Nhằm rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư. 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[[26]](#footnote-26)

(7) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc tổ chức thực hiện bố trí tái định cư trong trường hợp địa điểm bố trí tái định cư ngoài địa bàn hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi *(điểm c khoản 6).*

*Lý do:* Để tạo thuận lợi khi thực hiện bố trí tái định cư mà địa điểm bố trí tái định cư trên địa bàn xã, phường khác với xã, phường nơi có đất thu hồi, đảm bảo quyền lợi cho người có đất thu hồi, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

(8) Quy định các trường hợp khác không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất (*khoản 7*), 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.

*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.

(8) Sửa đổi, bổ sung một số 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 8 và khoản 9).*

*Lý do:* Việc quy định về bồi thường nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần nhằm đảm bảo công bằng khi thực hiện bồi thường nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất giữa trường hợp phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần; giảm áp lực cho ngân sách nhà nước khi phải chi trả tiền bồi thường theo đơn giá xây mới với trường hợp nhà ở, công trình. Việc đề xuất quy định về bồi thường rừng tự nhiên, rừng trồng thống nhất với pháp luật về lâm nghiệp.

(11) 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 4 dự thảo Nghị quyết để bảo đảm việc thu hồi đất được thuận lợi *(khoản 10).*

(11) Quy định cơ chế giải quyết một số trường hợp chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(khoản 11).*

*3.2.3.* Quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**[[27]](#footnote-27)** *(Điều 5)*

(2) 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 t*iến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (*khoản 2*).

*Lý do:* Để làm rõ căn cứ giao đất, cho thuê đất theo phân kỳ tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, thuận lợi cho quá trình tổ chức thực hiện.

(3) 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 4).*

*Lý do:* Để cải cách thủ tục hành chính, 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.

(4) 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 3).*

*Lý do:* Quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: *“cho phép người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*”. 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[[28]](#footnote-28). Riêng đối với đơn vị sự nghiệp công lập, thì giữ như quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai năm 2024, chỉ cho lựa chọn chuyển hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất trả tiền hàng năm do đất đai là tài sản nhà nước nên không được áp dụng quy định nêu trên để đảm bảo không thất thoát tài sản, ngân sách nhà nước.

(5) 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 5)*, gồm:

- 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 của Luật Đất đai mà không sử dụng vốn quy định tại khoản 2 Điều 79 của Luật Đất đai trong trường hợp đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận, 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 hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Phân cấp thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các trường hợp khác giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu để thực hiện phân cấp, phân quyền theo Kết luận số 155-KL/TW của Bộ Chính trị, Ban Bí thư.

(6) Bổ sung quy định về điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (*khoản 6)*, gồm:

- Có quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

*Lý do:* 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 để cắt giảm thủ tục hành chính do việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết 1/500 mất nhiều thời gian. Việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết 1/500 có thể thực hiện sau khi đấu giá;

- Sửa đổi quy định điều kiện về quy hoạch để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là có quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và chỉ áp dụng đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn.

*Lý do:* Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc áp dụng các điều kiện tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên cơ sở báo cáo khó khăn, vướng mắc của một số địa phương, cụ thể: 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 1/2000 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 1/2000 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.

(8) 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 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[[29]](#footnote-29); 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[[30]](#footnote-30)), 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[[31]](#footnote-31); khi hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư thì chấm dứt hoạt động đầu tư, chấm dứt dự án đầu tư[[32]](#footnote-32) 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[[33]](#footnote-33)).

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[[34]](#footnote-34); 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[[35]](#footnote-35)), có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định[[36]](#footnote-36); khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất thì Nhà nước thu hồi đất[[37]](#footnote-37) hoặc được xem xét gia hạn sử dụng đất (trong trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu)[[38]](#footnote-38) và thời điểm gia hạn sử dụng đất trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất[[39]](#footnote-39).

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.

(9) Quy định cơ chế giải quyết một số trường hợp chuyển tiếp về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất *(khoản 8).*

*3.2.4.* 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[[40]](#footnote-40)*(Điều 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 Luật này được ban hành, Chính phủ sẽ quy định bổ sung về chính sách hỗ trợ để đảm bảo việc thu hồi đất được thuận lợi.

- 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 trường hợp giá đất theo bảng giá đất chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng. Chi phí xây dựng hạ tầng quy định tại điểm này xác định theo suất vốn đầu tư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp chưa có suất vốn đầu tư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố thì áp dụng theo suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố.

- Bổ sung nội dung giao Chính phủ quy định trường hợp chưa có trong bảng giá đất và các trường hợp được khấu trừ chi phí xây dựng hạ tầng.

*Lý do:* Thể chế quan điểm về quyền chủ sở hữu của Nhà nước trong việc quyết định giá đất, 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.

Việc áp dụng bảng giá đất thay cho giá đất cụ thể sẽ 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.

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.

Tuy nhiên, việc quy định áp dụng giá đất cụ thể đã được quy định từ năm 2006 đến nay, nếu không áp dụng giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có thể làm giảm nguồn thu của ngân sách từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; tiền bồi thường sẽ thấp hơn so với việc áp dụng giá đất cụ thể như hiện nay dẫn đến phát sinh khiếu nại của người dân khi Nhà nước thu hồi đất.

Để khắc phục các hạn chế nêu trên cần phải 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; đồng thời cần có chính sách hỗ trợ khác thỏa đáng đối với người có đất bị thu hồi để hạn chế khiếu nại.

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 đó có thể có phần hạ tầng bàn giao lại cho Nhà nước. 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 mà nhà đầu tư đã thực hiện để đảm bảo tính đúng, tính đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và công bằng cho các nhà đầu tư.

*3.2.5.* Nguyên tắc định giá đất, thời điểm thu thập thông tin, phương pháp định giá đất[[41]](#footnote-41) *(Điều 7)*

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.

*3.2.6.* Bảng giá đất[[42]](#footnote-42) *(Điều 8)*

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 định kỳ 05 năm một lần, 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.

*3.2.7.* Hệ số điều chỉnh giá đất[[43]](#footnote-43) *(Điều 9)*

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; 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.

*3.2.8.* 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[[44]](#footnote-44) *(Điều 10)*

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 và giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

*Lý do:* 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.

*3.2.9.* Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất [[45]](#footnote-45)*(Điều 11)*

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.

*3.2.10.* 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 12)*

(1) Khoản 1: 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 thuê được tạo lập hợp pháp; Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.

(2) 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[[46]](#footnote-46) *(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 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 kýbiến 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;

- Bổ sung quy định 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*.*

- Trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai mà đang sử dụng đất ổn định vào mục đích đất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà không phải xem xét sự phù hợp với quy hoạch[[47]](#footnote-47);

- Hộ gia đình, cá nhân có nhà ở *mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1* Điều 148 Luật Đất đai*, nhà ở có trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 hoặc từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau nhưng không phải xin phép xây dựng* đang không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Hộ gia đình, cá nhân có nhà ở không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 148 Luật Đất đai *hoặc có giấy tờ quy định tại khoản 1* Điều 148 Luật Đất đai *mà hiện trạng nhà ở không phù hợp với giấy tờ đó* thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; *hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm về an toàn công trình;*

- Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sở hữu công trình xây dựng mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 149 Luật Đất đai, *công trình xây dựng có trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau nhưng không phải xin phép xây dựng* thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sở hữu công trình xây dựng không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai *hoặc có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà hiện trạng công trình không phù hợp với giấy tờ đó* thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; *hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm về an toàn công trình;*

- 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[[48]](#footnote-48);

*Lý do:* Nhằm xử lý dứt điểm các trường hợp tồn đọng liên quan đến cấp GCN tạm thời, đặc biệt giai đoạn 1993-1996, cũng như 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 đúng thực tiễn quản lý; Đảm bảo quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sử dụng đất ổn định nhưng thiếu hoặc không có giấy tờ, 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.

(3) Khoản 3: 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 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.

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 trước ngày 01 tháng 8 năm 2024[[49]](#footnote-49);

*Lý do:* 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 Luật Đất đai. Đồng thời 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 (STT5 phụ lục nghẽn); 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*”.

(4) 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.

(5) 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 Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai *(khoản 4)*.

*Lý do:* Để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “*Đến hết năm 2026, hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông*”; phù hợp với phân cấp quản lý giữa Trung ương và địa phương đối với các hoạt động của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; khuyến khích sử dụng các nguồn lực trong xã hội để tham gia cung cấp các dịch vụ cho công tác xây dựng, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Đồng thời làm rõ trách nhiệm ban hành Thông tư hướng dẫn việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai do chưa có cơ sở để thực hiện.

(6) 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 doạt 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.

(7) 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 (khoản 7, 8, 9).

*Lý do:* Cơ chế này 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 và thực hiện cải cách hành chính nhằm giải quyết nhanh chóng, dứt điểm các vụ việc tranh chấp về đất đai.

***3.4. Chương III: Tổ chức thực hiện***

*3.4.1. Tổ chức thực hiện (Điều 13):* Quy định trách nhiệm của các cơ quan có liên quan (Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Đại biểu Quốc hội, Chính phủ và các cơ quan thuộc Chính phủ; Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong việc tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

## *3.4.2. Điều khoản thi hành (Điều 14):* Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

**3.5. Các nội dung quy định trong dự thảo Nghị quyết có thay đổi so với dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai đã trình Chính phủ**

(1) Không đề xuất bỏ điểm b khoản 1, điểm b khoản 3 và khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai quy định về sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng hoặc đang có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

*Lý do:* Tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất cho đến khi sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai.

(2) Không đưa vào Nghị quyết của Quốc hội quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai đã được Chính phủ quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

*Lý do:* Tiếp tục thực hiện theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ cho đến khi sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai theo quy định tại 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.

(3) Không đưa vào Nghị quyết của Quốc hội quy định tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh đã được quy định tại Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ.

*Lý do:* Tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP của Chính phủ cho đến khi sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai theo quy định tại 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.

(4) 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 phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật” (*khoản 7 Điều 5 dự thảo Nghị quyết*). Lý do: đã thể hiện tại mục 3.2.3 phần IV Tờ trình này.

(5) Sửa đổi quy định về tách thửa, hợp thửa đất tại Điều 220 Luật Đất đai:

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì không bắt buộc thực hiện tách thửa*.* 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.

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 trước ngày 01 tháng 8 năm 2024[[50]](#footnote-50). *(khoản 3 Điều 12 dự thảo Nghị quyết).* Lý do: đã thể hiện tại mục 3.2.10 Phần IV Tờ trình này.

(6) Bổ sung quy định giao Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai (*điểm d khoản 5 Điều 12 dự thảo Nghị quyết*). Lý do: đã thể hiện tại mục 3.2.10 Phần IV Tờ trình này.

(7) Bổ sung quy định thông báo thu hồi đất ban hành trước ngày 01/8/2024 mà chưa quyết định thu hồi đất thì hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành *(điểm c khoản 11 Điều 4 dự thảo Nghị quyết)*.

*Lý do:* Để giải quyết khoảng trống pháp lý trong tổ chức thực hiện, tránh trình 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 (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.

(8) Quy định về thẩm quyền quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân *(khoản 7 Điều 12 dự thảo Nghị quyết)*. Lý do: đã thể hiện tại mục 3.2.10 phần IV Tờ trình này.

**V. 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.

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

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

a) Đồng bộ hệ thống pháp luật về đất đai đảm bảo hành lang pháp lý đầy  
đủ cho việc thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh  
vực đất đai. Kịp thời xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành để có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật. 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 được phân cấp theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp.

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) 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.

**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 về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

*(Hồ sơ gửi kèm gồm: (1) Hồ sơ dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai – đang trình Chính phủ; (2) 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).*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);  - PTTg CP Trần Hồng Hà (để báo cáo);  - Các PTTgCP (để báo cáo);  - Văn phòng Trung ương;  - Văn phòng Tổng Bí thư;  - Văn phòng Chính phủ;  - Văn phòng Quốc hội;  - Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;  - Bộ Tư pháp;  - Vụ Pháp chế;  - Lưu: VT, QLĐĐ (CSPC, KD). | **Q. BỘ TRƯỞNG**    **Trần Đức Thắng** |

1. Nghị quyết số 66-NQ/TW đặt ra mục tiêu *“năm 2025, cơ bản hoàn thành việc tháo gỡ những “điểm nghẽn” do quy định của pháp luật”*; *“xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính bất hợp lý; …Tạo cơ sở pháp lý để khu vực kinh tế tư nhân tiếp cận hiệu quả các nguồn lực về vốn, đất đai, nhân lực chất lượng cao...”*; *“Khẩn trương sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật đáp ứng yêu cầu thực hiện chủ trương tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính, gắn với phân cấp, phân quyền tối đa theo phương châm “địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm”* … [↑](#footnote-ref-1)
2. Nghị quyết số 68-NQ/TW yêu cầu: *“Hoàn thiện hệ thống pháp luật, xoá bỏ các rào cản tiếp cận thị trường đảm bảo môi trường kinh doanh thông thoáng, minh bạch, rõ ràng, nhất quán, ổn định lâu dài, dễ tuân thủ, chi phí thấp.... Trong năm 2025, hoàn thành việc rà soát, loại bỏ những điều kiện kinh doanh không cần thiết, quy định chồng chéo, không phù hợp, cản trở sự phát triển của doanh nghiệp tư nhân;*”. [↑](#footnote-ref-2)
3. Khoản 2 Điều 10 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 quy định:

   *“2. Quốc hội ban hành nghị quyết để quy định:*

   *a) Thực hiện thí điểm một số chính sách mới thuộc thẩm quyền quyết định của Quốc hội khác với quy định của luật hiện hành;*

   *b) Tạm ngưng, điều chỉnh hiệu lực hoặc kéo dài thời hạn áp dụng toàn bộ hoặc một phần luật, nghị quyết của Quốc hội đáp ứng yêu cầu cấp bách về phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quyền con người, quyền công dân;*

   *c) Vấn đề khác do Quốc hội quyết định.* [↑](#footnote-ref-3)
4. Nghị quyết số 190/2025/QH15 đã quy định: *“Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn để xử lý các văn bản chịu sự tác động do sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, bảo đảm hoàn thành trước ngày 01 tháng 3 năm 2027”.* [↑](#footnote-ref-4)
5. Nghị quyết số 206/2025/QH15 đã quy định: *“Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, chính quyền địa phương các cấp nâng cao hiệu quả công tác xây dựng và tổ chức thi hành văn bản quy phạm pháp luật; thường xuyên rà soát các văn bản quy phạm pháp luật để xác định, xử lý khó khăn, vướng mắc theo quy định của Nghị quyết này theo đúng thẩm quyền, bảo đảm lộ trình, thứ tự ưu tiên cụ thể để xử lý hiệu quả các khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật”*. [↑](#footnote-ref-5)
6. Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 của Ban chấp hành Trung ương Đảng, Kết luận số 137-KL/TW ngày 28/3/2025 của Bộ Chính trị, Kết luận số 155-KL/TW ngày 17/5/2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư [↑](#footnote-ref-6)
7. Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 07/4/2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp [↑](#footnote-ref-7)
8. Quyết định số 608/QĐ-TTg ngày 15/3/2025 về Kế hoạch triển khai các nhiệm vụ, giải pháp đẩy mạnh phân cấp, phân quyền [↑](#footnote-ref-8)
9. Điểm c khoản 2 Điều 125, điểm b khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai. [↑](#footnote-ref-9)
10. Như: thông tin dữ liệu đầu vào chưa đầy đủ, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất rất đa dạng, trình độ, năng lực chuyên môn, đạo đức, kinh nghiệm của người định giá, phương án đầu tư kinh doanh của chủ đầu tư dự án, biến động thị trường… [↑](#footnote-ref-10)
11. Khi được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê đất trả tiền hằng năm, … [↑](#footnote-ref-11)
12. Điểm c khoản 2 Điều 10 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật: Quốc hội ban hành Nghị quyết để quy định các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Quốc hội [↑](#footnote-ref-12)
13. Tờ trình số 29-TTr/ĐU ngày 17/7/2025 và số 37-TTr/ĐU 13/9/2025 của Đảng ủy Chính phủ. [↑](#footnote-ref-13)
14. Quyết định số 2327/QĐ-BNNMT ngày 24/6/2025 và Quyết định số 2328/QĐ-BNNMT ngày 24/6/2025 [↑](#footnote-ref-14)
15. 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 ngày12/8/2025), 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; Ngày 15/8/2025, làm việc với UBKTTC, UBPLTP của Quốc hội và các bộ tài chính, xây dựng, tư pháp. [↑](#footnote-ref-15)
16. Công văn số 5556/BNNMT-QLĐĐ ngày 14/8/2025 của Bộ Nông nghệp và Môi trường. [↑](#footnote-ref-16)
17. Báo cáo số 161/BC-BNNMT ngày 21/8/2025 của Bộ Nông nghệp và Môi trường. [↑](#footnote-ref-17)
18. Báo cáo số 182/ BC-BNNMT ngày 03/9/2025, số 192/BC-BNNMT ngày 09/9/2025 và số 196/BC-BNNMT ngày 15/9/2025 của Bộ Nông nghệp và Môi trường. [↑](#footnote-ref-18)
19. Khoản 2 Điều 1 của Nghị quyết số 206/2025/QH15 quy định: “Đối với những nội dung về quyền con người, quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân mà theo Hiến pháp phải do luật định; việc hạn chế quyền con người, quyền công dân; tội phạm và hình phạt; tố tụng tư pháp; nguyên tắc cơ bản về tổ chức bộ máy thì không áp dụng phương án xử lý khó khăn, vướng mắc quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị quyết này”. [↑](#footnote-ref-19)
20. Gồm: (1) Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất; (2) Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ quy định về biện pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh; (3) Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

    . [↑](#footnote-ref-20)
21. Bổ sung cơ chế, chính sách so với quy định điểm c khoản 1 Điều 61, Điều 66, khoản 3 Điều 73 và điểm a khoản 1 Điều 80 Luật Đất đai năm 2024. [↑](#footnote-ref-21)
22. Theo Báo cáo số 40-BC/ĐU ngày 17/7/2025 của Chính phủ trình Bộ Chính trị ban hành Nghị quyết số 69-NQ/TW: Bổ sung giải pháp: “*Nghiên cứu, xem xét mở rộng các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phù hợp với tình hình thực tiễn*.” tại mục 2.3 Nghị quyết số 18-NQ/TW. [↑](#footnote-ref-22)
23. Bổ sung cơ chế, chính sách so với quy định khoản 32, 33, 34, 35 Điều 79, khoản 1 và khoản 2 Điều 83, khoản 2 và khoản 3 Điều 84, Điều 85, khoản 8a vào sau khoản 8 Điều 87, khoản 4 Điều 101, Điều 102, Điều 103, khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024 [↑](#footnote-ref-23)
24. [↑](#footnote-ref-24)
25. STT2 Phụ lục nghẽn [↑](#footnote-ref-25)
26. STT 2 phụ lục nghẽn [↑](#footnote-ref-26)
27. Bổ sung cơ chế, chính sách so với quy định khoản 3 Điều 116, các Điều 120, 124, 125 và 126 Luật Đất đai năm 2024 [↑](#footnote-ref-27)
28. STT1 Phụ lục nghẽn [↑](#footnote-ref-28)
29. Tại khoản 3 Điều 44 Luật Đầu tư quy định*: “Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng nhà đầu tư chậm được 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”.* [↑](#footnote-ref-29)
30. Tại điểm đ khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư quy định điều chỉnh chủ trương đầu tư nếu “điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư”. [↑](#footnote-ref-30)
31. Tại Điều 46 Luật Đầu tư quy định: “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 sau đây…”. [↑](#footnote-ref-31)
32. Tại điểm c khoản 1 Điều 48 Luật Đầu tư quy định nhà đầu tư chấm dứt hoạt động đầu tư,dự án đầu tư trong trường hợp: “Hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư”. [↑](#footnote-ref-32)
33. Tại khoản 4 Điều 44 Luật Đầu tư quy định: “Khi hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư mà nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án đầu tư và đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật thì được xem xét gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư nhưng không quá thời hạn tối đa quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, trừ các dự án đầu tư sau đây…”. [↑](#footnote-ref-33)
34. Tại điểm c khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai. [↑](#footnote-ref-34)
35. Tại khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai. [↑](#footnote-ref-35)
36. Tại Điều 33, 35 Luật Đất đai. [↑](#footnote-ref-36)
37. Tại điểm c khoản 1 Điều 48 Luật Đầu tư quy định nhà đầu tư chấm dứt hoạt động đầu tư,dự án đầu tư trong trường hợp: “Hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư”. [↑](#footnote-ref-37)
38. Tại điểm c khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai. [↑](#footnote-ref-38)
39. Tại điểm c khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai. [↑](#footnote-ref-39)
40. Bổ sung cơ chế, chính sách so với quy định Điều 155 Luật Đất đai [↑](#footnote-ref-40)
41. Bổ sung cơ chế, chính sách so với quy định Điều 158 Luật Đất đai năm 2024. [↑](#footnote-ref-41)
42. Bổ sung cơ chế, chính sách so với quy định Điều 159 Luật Đất đai năm 2024. [↑](#footnote-ref-42)
43. Bổ sung cơ chế, chính sách so với quy định Điều 160 Luật Đất đai năm 2024. [↑](#footnote-ref-43)
44. Bổ sung cơ chế, chính sách so với quy định Điều 161 Luật Đất đai năm 2024. [↑](#footnote-ref-44)
45. Bổ sung cơ chế, chính sách so với quy định Điều 157 Luật Đất đai năm 2024. [↑](#footnote-ref-45)
46. Bổ sung cơ chế, chính sách 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, thanh tra đất đai so với quy định của Luật Đất đai năm 2024. [↑](#footnote-ref-46)
47. Chuyển từ điểm m khoản 29 Điều 1 dự thảo Luật [↑](#footnote-ref-47)
48. Chuyển từ điểm n khoản 29 Điều 1 dự thảo Luật [↑](#footnote-ref-48)
49. Nội dung đề nghị bổ sung để phù hợp với khoản 2 Điều 58 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật: “2. 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”. Do đó, nếu các bản án, quyết định của Tòa án có trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành thì không áp dụng điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất tại Luật Đất đai 2024 do các bản án này đã có trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành [↑](#footnote-ref-49)
50. Nội dung đề nghị bổ sung để phù hợp với khoản 2 Điều 58 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật: “2. 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”. Do đó, nếu các bản án, quyết định của Tòa án có trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành thì không áp dụng điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất tại Luật Đất đai 2024 do các bản án này đã có trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành [↑](#footnote-ref-50)