BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: /TTr-BNNMT	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Dự thảo, 28/8/2026

TỜ TRÌNH
Dự án Luật Đất đai (sửa đổi)

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 án Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026, Hội nghị lần thứ ba Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về *"quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan"*;

- Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia, trong đó đã yêu cầu "*Có cơ chế đặc biệt về nhập quốc tịch, sở hữu nhà, đất… Cơ chế ưu đãi về đất đai, tín dụng, thuế trong nghiên cứu, thử nghiệm, ứng dụng, phát triển, sản xuất sản phẩm, dịch vụ công nghệ số. Phát triển một số khu công nghiệp công nghệ số. Thúc đẩy doanh nghiệp tái đầu tư hạ tầng, đầu tư nghiên cứu và phát triển (R&D)*";

- Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 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 đã nêu: "*…luật điều chỉnh các nội dung về kiến tạo phát triển chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính phủ, bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn."; "Xây dựng và hoàn thiện pháp luật về kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo hướng 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; thúc đẩy khởi nghiệp sáng tạo, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định*";

Mục tiêu: "*Năm 2025, cơ bản hoàn thành việc tháo gỡ những "điểm nghẽn" do quy định pháp luật. Năm 2027, hoàn thành việc sửa đổi, bổ sung, ban hành mới văn bản pháp luật bảo đảm cơ sở pháp lý đồng bộ cho hoạt động của bộ máy nhà nước theo mô hình chính quyền 02 cấp…*". Đồng thời yêu cầu: "*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";

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân, trong đó đã 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. Minh bạch hóa, số hóa, thông minh hóa, tự động hóa, áp dụng triệt để trí tuệ nhân tạo và dữ liệu lớn trong thực hiện các quy trình, thủ tục hành chính, nhất là về gia nhập, rút lui khỏi thị trường, đất đai, quy hoạch, đầu tư, xây dựng, thuế, hải quan, bảo hiểm, sở hữu trí tuệ, tiêu chuẩn, quy chuẩn... 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; thực hiện cắt giảm ít nhất 30% thời gian xử lý thủ tục hành chính, ít nhất 30% chi phí tuân thủ pháp luật, ít nhất 30% điều kiện kinh doanh và tiếp tục cắt giảm mạnh trong những năm tiếp theo*";

- Nghị quyết số 70-NQ/TW ngày 20/8/2025 của Bộ Chính trị về bảo đảm an ninh năng lượng quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Nghị quyết số 71-NQ/TW ngày 22/8/2025 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển giáo dục và đào tạo;

- Nghị quyết số 72-NQ/TW ngày 09/9/2025 của Bộ Chính trị về một số giải pháp đột phá, tăng cường bảo vệ, chăm sóc và nâng cao sức khỏe Nhân dân;

- Nghị quyết số 79-NQ/TW ngày 06/01/2026 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế nhà nước, trong đó có yêu cầu sửa đổi Luật Đất đai để thực hiện nhiệm vụ *"Tiếp tục hoàn thiện quy định pháp luật về quản lý đất đai, trước mắt trong năm 2026 hoàn thành việc xây dựng và ban hành Luật Đất đai sửa đổi và các văn bản hướng dẫn…"*;

- Nghị quyết số 80-NQ/TW ngày 07/01/2026 của Bộ Chính trị về phát triển văn hóa Việt Nam, trong đó có định hướng *"…Có chính sách ưu đãi vượt trội về đất đai, miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp cho các doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trong lĩnh vực văn hóa, ưu tiên công nghiệp văn hóa, công nghiệp giải trí";*

- Nghị quyết số 10-NQ/TW ngày 08/6/2026 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;

- Kết luận số 93/KL-TW ngày 26/8/2024 của Bộ Chính trị về tiếp tục đổi mới cơ chế phân cấp quản lý, phân bổ ngân sách nhà nước để đảm bảo vai trò chủ đạo của ngân sách trung ương và chủ động của ngân sách địa phương;

- Kết luận số 119-KL/TW ngày 20/01/2025 của Bộ Chính trị về định hướng đổi mới, hoàn thiện quy định pháp luật yêu cầu: "*Đổi mới mạnh mẽ tư duy xây dựng pháp luật theo hướng vừa bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước vừa khuyến khích sáng tạo, giải phóng toàn bộ sức sản xuất, khơi thông mọi nguồn lực để*

phát triển. Công tác xây dựng pháp luật phải bám sát thực tiễn, nâng cao năng lực phản ứng chính sách và giải quyết hiệu quả, kịp thời những vấn đề thực tiễn đặt ra, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm, chủ thể; bảo đảm cơ sở pháp lý và các điều kiện để đẩy mạnh thực hiện chủ trương phân cấp, phân quyền; cải cách triệt để thủ tục hành chính, giảm chi phí tuân thủ; dứt khoát từ bỏ tư duy "không quản được thì cấm", không đẩy khó khăn cho người dân, doanh nghiệp trong ban hành và tổ chức thi hành pháp luật. Các quy định của luật phải mang tính ổn định, có giá trị lâu dài";

- Kết luận số 155-KL/TW ngày 17/5/2025 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 đã yêu cầu: "*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 nhằm phát huy vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan, tổ chức các cấ*p";

- Kết luận số 194-KL/TW ngày 20/9/2025 của Bộ Chính trị liên quan đến việc đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022, Hội nghị lần thứ 5 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;

- Kết luận số 209-KL/TW ngày 11/11/2025 của Bộ Chính trị về chủ trương xây dựng 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;

- Kết luận số 09-KL/TW ngày 10/3/2026 của Bộ Chính trị về hoàn thiện cấu trúc hệ thống pháp luật Việt Nam đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới;

- Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026, Hội nghị lần thứ 2 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia và vay, trả nợ công, đầu tư công trung hạn 05 năm 2026 - 2030 gắn với thực hiện mục tiêu phấn đấu tăng trưởng "2 con số", trong đó có nhiệm vụ trọng tâm năm 2026 để thực hiện mục tiêu tăng trưởng "2 con số", trong đó đã yêu cầu: *"Sửa đổi Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành*", thời hạn hoàn thành năm 2026; *(i) "Quản lý, điều hành ngân sách nhà nước hiệu lực, hiệu quả, bảo đảm vai trò chủ đạo của ngân sách trung ương, nâng cao chất lượng nguồn thu, mở rộng cơ sở thu, tăng tính bền vững của nền tài chính quốc gia..."; (ii) "Xây dựng hệ thống thuế hiện đại, minh bạch, vừa thúc đẩy tăng trưởng vừa bảo đảm nguồn thu cho ngân sách nhà nước, hạn chế tối đa việc lồng ghép chính sách xã hội trong chính sách thuế, bảo đảm tính trung lập của hệ thống thuế. Quản lý, sử dụng hiệu quả nguồn lợi nhuận sau thuế của khu vực doanh nghiệp nhà nước, vừa*

thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế nhà nước, vừa không ảnh hưởng lớn tới nguồn thu của ngân sách nhà nước"; (iii) "Đối với chính sách đặc thù tài chính - ngân sách nhà nước của địa phương, tập trung khai thác các nguồn thu mới; không ban hành các cơ chế, chính sách, quy định đặc thù về miễn, giảm, ưu đãi thuế cao hơn quy định của pháp luật về thuế, pháp luật khác về thu ngân sách nhà nước. Không quy định phân cấp nguồn thu ngân sách nhà nước, để lại nguồn thu ngân sách trung ương khác với quy định của Luật Ngân sách nhà nước, Kết luận số 93-KL/TW của Bộ Chính trị (trừ trường hợp theo chủ trương của cấp có thẩm quyền)";

- Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 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 93-TB/VPTW ngày 15/6/2026 của Văn phòng Trung ương Đảng thông báo Kết luận của Đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước tại buổi làm việc với Đảng ủy Chính phủ về sơ kết Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về quản lý và sử dụng đất; quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai;

- Thông báo số 08-TB/BCĐTW ngày 08/8/2025 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;

- Nghị quyết số 192/2025/QH15 ngày 19/02/2025 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 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật có quy định: "*Trong thời gian luật, nghị quyết của Quốc hội chưa được sửa đổi, bổ sung, thay thế..., Chính phủ được ban hành nghị quyết quy phạm pháp luật để điều chỉnh một số quy định của luật, nghị quyết do Chính phủ trình, báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Quốc hội tại phiên họp, kỳ họp gần nhất.... Nghị quyết của Chính phủ phải xác định rõ thời điểm hết hiệu lực thi hành nhưng phải trước ngày 01 tháng 3 năm 2027*";

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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;

- Nghị quyết số 26/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội về kế hoạch tài chính quốc gia và vay, trả nợ công 05 năm giai đoạn 2026-2030[1];

---

[1] *(i) "Tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống pháp luật về thuế, phí, lệ phí; có chính sách tạo nguồn thu và nuôi dưỡng nguồn thu; chủ động nghiên cứu và xây dựng lộ trình phù hợp để triển khai các loại thuế mới, bảo đảm bao quát các nguồn thu, mở rộng cơ sở thuế, nâng cao tính công khai, minh bạch, phù hợp thông lệ quốc tế. Chú trọng các nguồn thu từ đất đai, tài nguyên, khoáng sản, thương mại điện tử, kinh doanh trên nền tảng số"; (ii) "Bảo đảm vai trò chủ đạo của ngân sách trung ương, tăng tính chủ động của ngân sách địa phương. Đối với chính sách đặc thù tài chính - ngân sách nhà nước của địa phương, tập trung khai thác các nguồn thu mới; không ban hành các cơ chế, chính sách, quy định đặc thù về miễn, giảm, ưu đãi thuế cao hơn quy định của pháp luật về thuế, pháp luật khác về thu ngân sách nhà nước. Không quy định phân cấp nguồn thu ngân sách nhà nước, để lại nguồn thu ngân sách trung ương khác với quy định của Luật Ngân sách nhà nước, Kết luận số 93-KL/TW ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Bộ Chính trị về tiếp tục đổi mới cơ chế phân cấp quản lý, phân bổ ngân sách nhà nước để bảo đảm*

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, trong đó khoản 1 Điều 27 đã quy định Cơ quan trình có trách nhiệm tổ chức thực hiện quy trình xây dựng chính sách trước khi soạn thảo trong trường hợp xây dựng luật mới, luật thay thế các luật hiện hành;

- Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025;

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, trong đó đã yêu cầu: "*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*".

2. Cơ sở thực tiễn

a) 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 quyền 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.

b) Trong thời gian đầu tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024, bên cạnh những điểm mới của Luật, thực tiễn phát sinh một số khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; do vậy, Quốc hội, Chính phủ tiếp tục ban hành các văn bản sửa đổi, bổ sung, quy định chi tiết Luật Đất đai năm 2024 theo 03 nhóm nội dung sau:

(1) Các quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai: Quốc hội ban hành các nghị quyết: số 254/2025/QH15, số 170/2024/QH15, số 171/2024/QH15, số 29/2026/QH16; Chính phủ ban hành các nghị định: số 75/2025/NĐ-CP, số 76/2025/NĐ-CP, số 226/2025/NĐ-CP, số 49/2026/NĐ-CP, số 50/2026/NĐ-CP, số 147/2026/NĐ-CP và Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP, 66.19/2026/NQ-CP, 66.11/2026/NQ-CP...

---

vai trò chủ đạo của ngân sách trung ương và chủ động của ngân sách địa phương, cơ quan, đơn vị có liên quan, trừ trường hợp theo chủ trương của cấp có thẩm quyền.".

để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc được chỉ ra trong quá trình thi hành Luật Đất đai; giải quyết các "điểm nghẽn" do quy định của pháp luật về đất đai 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; tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa; 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 trên phạm vi toàn quốc. Các Nghị quyết của Chính phủ được ban hành điều chỉnh một số quy định của Luật Đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật và quy định này được thực hiện đến hết ngày 28/02/2027. Chính vì vậy, tại khoản 4 Điều 6 Nghị quyết số 206/2025/QH15 đã giao *"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 quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật để xử lý các văn bản được điều chỉnh bởi nghị quyết của Chính phủ, Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị quyết này trước ngày 01 tháng 3 năm 2027"*. Do vậy, cần thiết phải ban hành Luật để không có khoảng trống pháp lý trong quá trình tổ chức thực hiện.

(2) Các quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai: Căn cứ quy định tại Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, Chính phủ đã ban hành các nghị định (số 151/2025/NĐ-CP, số 226/2025/NĐ-CP, số 49/2026/NĐ-CP). So với các lĩnh vực khác thì mức độ phân định thẩm quyền cấp huyện theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, mức độ phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai đang là "triệt để" nhất (cụ thể: Chính phủ đã giao UBND cấp tỉnh quyết định thẩm quyền, phân cấp, ủy quyền và quy định thủ tục hành chính, có một số thẩm quyền phân cấp "mạnh hơn" quy định của Luật Đất đai và Chính phủ đã báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội sau khi ban hành Nghị định số 49/2026/NĐ-CP[2]). Nghị quyết số 190/2025/QH15 được thực hiện đến hết ngày 28/02/2027. Chính vì vậy, tại khoản 2 Điều 11 của Nghị quyết đã giao "*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*". Do vậy, cần thiết phải ban hành Luật để không có khoảng trống pháp lý trong quá trình tổ chức thực hiện.

(3) Các quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong các lĩnh vực khác có liên quan đến lĩnh vực đất đai: Quốc hội đã ban

[2] Chính phủ đã có các Báo cáo số 54/BC-CP ngày 26/02/2026 và số 145/BC-CP ngày 02/4/2026.

hành **12** luật khác[3] có nội dung sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật Đất đai (như đất trồng lúa, đất cảng hàng không, đất đường sắt, đất khai thác khoáng sản, an ninh mạng, về miễn giảm tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp khoa học công nghệ đổi mới sáng tạo, về khu công nghệ số tập trung, về quy hoạch đô thị và nông thôn), **02** Nghị quyết của Quốc hội[4] *(về văn hóa, y tế)*, các Nghị quyết của Quốc hội về cơ chế, chính sách thí điểm áp dụng tại một số địa phương *(Hải Phòng, Hà Nội, Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh)*[5] và Nghị quyết số 66.11/2025/NQ-CP của Chính phủ *(về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở)*.

c) Quá trình đánh giá 02 năm tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024 cho thấy còn một số tồn tại, hạn chế cần phải tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai để khơi thông nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, thực hiện có hiệu quả chính quyền địa phương 02 cấp và để thực hiện mục tiêu tăng trưởng "2 con số", cụ thể như sau:

(1) Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 61 Luật Đất đai năm 2024 thì quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở 03 cấp: Quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện. Khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, các Nghị định của Chính phủ đã bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện và thay thế bằng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã (Điều 19, Điều 20, điểm c khoản 4 Điều 21 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP). Nhằm bảo đảm tính ổn định của hệ thống quy hoạch, phù hợp với thời kỳ quy hoạch và tránh phát sinh lãng phí nguồn lực trong giai đoạn chuyển tiếp, Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã quy định trong giai đoạn 2026 - 2030 không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm của các thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã và kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Các địa phương có trách nhiệm xác định chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của địa phương đến từng đơn vị hành chính cấp xã, đồng thời kết hợp với các quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để làm cơ sở thực hiện quản lý nhà nước về đất đai.

Tuy nhiên, phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh hiện chủ yếu mới xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất, chưa thể hiện cụ thể không gian, vị trí sử dụng đất trên thực địa, gây khó khăn trong việc xem xét sự phù hợp quy hoạch khi giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và thẩm định dự án đầu tư. Việc sử dụng quy hoạch đô thị, nông thôn để thay thế quy hoạch sử dụng đất cũng còn bất cập do khác biệt về đối tượng, phương thức quản lý và chưa phủ kín toàn bộ địa giới hành chính; trong khi

---

[3] 11 luật số: 43/2024/QH15, 47/2024/QH15, 58/2024/QH15, 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15, 95/2025/QH15, 116/2025/QH15, 130/2025/QH15, 142/2025/QH15, 146/2025/QH15 và 147/2025/QH15.

[4] Gồm các nghị quyết: số 248/2025/QH15 và 261/2025/QH15.

[5] Gồm các nghị quyết: số 226/2025/QH15, số 258/2025/QH15, số 259/2025/QH15 và số 260/2025/QH15

kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được phê duyệt trước ngày 01/7/2025 đã dần lạc hậu, thiếu cập nhật sau sắp xếp đơn vị hành chính.

(2) Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, tuy nhiên trước yêu cầu của tình hình mới, Luật còn chưa có quy định về thu hồi đất thực hiện một số nhiệm vụ quốc phòng, an ninh như: Làm bãi tạm giữ phương tiện vi phạm, tai nạn; trung tâm sát hạch và cấp giấy phép lái xe; chưa có quy định về thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong một số trường hợp để tạo động lực phát triển và thống nhất với các pháp luật chuyên ngành như: (1) Thu hồi đất thực hiện dự án công cộng (*cơ sở đổi mới sáng tạo, hỗ trợ khởi nghiệp, bảo tồn thiên nhiên, công trình đê điều, hành lang bảo vệ công trình đê điều phải thu hồi đất*, ...); (2) Thu hồi đất để thực hiện Điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên (3) Thu hồi đất thực hiện dự án phát triển kinh tế vì lợi ích quốc gia, công cộng như: xây dựng trung tâm logistics phục vụ cảng biển, cảng hàng không, cảng thủy nội địa có quy mô sử dụng đất trên 50 ha...

Đối với bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Luật đã có các quy định về các khoản bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để đảm bảo quyền lợi cho người có đất thu hồi nhưng còn chưa có các quy định nhằm tái thiết cuộc sống cho người dân sau khi thu hồi đất và trách nhiệm kiểm tra, giám sát, bảo đảm điều kiện khu tái định cư; chưa có quy định tái định cư tại chỗ thông qua việc cho phép hoán đổi phần diện tích đất ở bị thu hồi sang phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau thu hồi nếu người sử dụng đất có nhu cầu. Đồng thời, quy định về xử lý về kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước chỉ được khấu trừ theo mức không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất và phần còn lại được tính vào chi phí đầu tư của dự án... còn chưa phù hợp, gây khó khăn cho chủ đầu tư, dẫn đến không khuyến khích được chủ đầu tư trong việc ứng kinh phí, nhất là với các dự án được giao đất theo tiến độ hoặc là được hưởng ưu đãi cao về đất đai; đối với dự án chấm dứt đầu tư cũng chưa có quy định xử lý phần kinh phí nhà đầu tư đã ứng trước gây vướng mắc trong thực hiện.

Điều 109 Luật Đất đai năm 2024 quy định đối tượng được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất sẽ được hỗ trợ khoản tiền không quá 05 lần giá đất trong bảng giá đất phải đáp ứng điều kiện là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp (có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó) dẫn đến khó khăn khi xác định đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp để được hỗ trợ, mặt khác quy định này còn chưa phù hợp với trường hợp phát sinh trong thực tế như không có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp do nguyên nhân khách quan… dẫn đến làm chậm công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư.

Bên cạnh đó, quy định của pháp luật hiện hành chưa có quy định chuyển tiếp

để giải quyết các trường hợp còn tồn đọng về giao đất ở, đất dịch vụ cho người có đất nông nghiệp thu hồi trong giai đoạn thực hiện Luật số 13/2003/QH11. Đây là chính sách hỗ trợ giao đất ở, đất sản xuất, dịch vụ cho người có đất nông nghiệp thu hồi nhưng do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan (thiếu vốn, thiếu quỹ đất sạch, sự thay đổi của chính sách hỗ trợ giao đất của các địa phương...) dẫn đến dự án đã hoàn thành, đưa vào sử dụng khai thác hàng chục năm nhưng người dân vẫn chưa được giải quyết giao đất, dẫn đến tình trạng so bì, khiếu nại, khiếu kiện diễn ra phức tạp, gây bức xúc dư luận.

(3) Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2024 đã đổi mới căn bản cơ chế tiếp cận đất đai theo hướng công khai, minh bạch, bảo đảm cạnh tranh bình đẳng giữa các chủ thể sử dụng đất, trong đó việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu được thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Luật đã quy định cụ thể các trường hợp được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Trong giai đoạn phát triển mới, đất đai tiếp tục được xác định là nguồn lực, nguồn tài nguyên đặc biệt quan trọng, vừa là yếu tố đầu vào thiết yếu để thu hút đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh, vừa là nguồn thu quan trọng của ngân sách nhà nước để tạo nguồn lực tái đầu tư cho phát triển kinh tế - xã hội, đầu tư kết cấu hạ tầng và bảo đảm an sinh xã hội. Theo đó, nhiều địa phương đề xuất tiếp tục tăng cường thực hiện cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất nhằm nâng cao tính công khai, minh bạch, cạnh tranh bình đẳng trong tiếp cận đất đai; đồng thời phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, gia tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, tạo dư địa tài chính phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và thúc đẩy tăng trưởng trong giai đoạn tới.

Thực tiễn hiện nay, quỹ đất do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý có quy mô lớn và ngày càng gia tăng trong quá trình sắp xếp, xử lý trụ sở, cơ sở làm việc, tài sản công và thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp. Tuy nhiên, do chưa có cơ chế pháp lý đầy đủ để khai thác, sử dụng tạm thời các quỹ đất này nên nhiều địa phương còn lúng túng trong tổ chức thực hiện, dẫn đến tình trạng đất đai chưa được khai thác hiệu quả, phát sinh nguy cơ bỏ hoang, lấn chiếm hoặc sử dụng chưa đúng mục đích, đồng thời chưa phát huy được nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương.

Bên cạnh đó, việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với quỹ đất trụ sở, cơ sở làm việc dôi dư, đất có nguồn gốc từ cổ phần hóa, thoái vốn doanh nghiệp nhà nước để phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong thực tiễn còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

(4) Về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Công tác đăng ký đất đai đã căn bản đi vào nền nếp. Các cấp chính quyền địa phương nâng cao nhận thức trong công tác ký đất đai là bắt buộc, đưa các kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai vào đăng ký trong cơ sở dữ liệu đất đai. Đến nay, kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đã căn bản hoàn thành và đạt tỷ lệ cao. Đã hình thành được hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai một cấp hỗ trợ đắc lực cho công tác quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương, giải quyết cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai đạt kết quả cao, đáp ứng kịp thời nhu cầu của người dân và doanh nghiệp. Tuy nhiên, việc đăng ký đất đai bắt buộc còn chưa được thực hiện triệt để ở một số địa phương, dẫn đến tình trạng đất được giao quản lý nhưng chưa được đăng ký vào sổ sách, dẫn đến khó kiểm soát việc lấn, chiếm đất. Công tác cấp Giấy chứng nhận còn chưa giải quyết hết được các vướng mắc trong thực tiễn.

(5) Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

- Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trồng lúa: Thủ tục hành chính đối với trường hợp nhận chuyển nhượng vượt hạn mức vẫn chưa được cải cách triệt để, có thể phát sinh chi phí tuân thủ đối với người sử dụng đất.

- Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời gian đã có thông báo thu hồi đất nhưng chưa có quyết định thu hồi đất: Theo quy định tại khoản 1 Điều 45 và điểm đ khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai thì trường hợp đã có thông báo thu hồi đất thì người sử dụng đất vẫn được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, tùy từng đối tượng cụ thể, pháp luật đất đai đã có các quy định cụ thể về hỗ trợ cho người có đất thu hồi (người trực tiếp sản xuất nông nghiệp và người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp). Quá trình tổ chức thi hành đã phát sinh một số bất cập, nhất là tình trạng lợi dụng việc chưa ban hành quyết định thu hồi đất để thực hiện các giao dịch, biến động đất đai nhằm trục lợi chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (như: chuyển nhượng cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp để được hưởng chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất...); gây khó khăn cho công tác xác định đối tượng được bồi thường, kéo dài thời gian giải phóng mặt bằng, phát sinh khiếu nại, tranh chấp và gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

(6) Về chế độ sử dụng đất của một số loại đất:

Luật Đất đai năm 2024 đã quy định trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc bố trí quỹ đất cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, doanh nghiệp phải di dời do ô nhiễm môi trường... nhưng chưa có chính sách ưu đãi cho các doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo để thể chế chính sách về phát triển kinh tế tư nhân theo tinh thần Kết luận số 70-KL/TW...

Nội dung quy định về chế độ sử dụng đối với một số loại đất tại Luật Đất đai năm 2024 đã được thể hiện tại chương quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, dẫn đến còn có sự trùng lặp trong các quy định của Luật. Một số nội dung còn quy định chi tiết,

chưa bảm đảm theo tinh thần của Nghị quyết 66-NQ/TW của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật.

(*7) Về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, xử lý vi phạm về đất đai*

Về giải quyết chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai đã được quy định trong pháp luật đất đai góp phần ổn định trật tự, bảo vệ quyền lợi chính đáng cho người sử dụng đất. Tuy nhiên việc giải quyết tranh chấp đất đai còn kéo dài do quy định nhiều cơ quan có thẩm quyền giải quyết (cơ quan hành chính và cơ quan Tòa án); khi có quyết định giải quyết lần 1 mà không đồng ý với quyết định giải quyết của cơ quan hành chính cấp dưới thì lại khởi kiện quyết định hành chính ra Tòa án hoặc yêu cầu cơ quan hành chính cấp trên giải quyết lần 2, dẫn đến vụ việc tiếp tục kéo dài, không dứt điểm. Chưa có sự thống nhất giữa pháp luật đất đai với pháp luật về tố tụng hành chính khi quy định về thời hiệu có hiệu lực đối với kết quả giải quyết tranh chấp đất đai.

Về xử lý sai phạm đối với dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất đã được quy định trong pháp luật đất đai. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai vẫn chưa giải dứt điểm, triệt để, vẫn còn những dự án tồn đọng, kéo dài, chưa xử lý triệt để tình trạng dự án bỏ hoang, lãng phí đất đai không đưa đất vào sử dụng phát huy hiệu quả sử dụng đất.

Nhiệm vụ tiếp tục sửa đổi Luật Đất đai đặt ra trong bối cảnh thế giới đang có những thay đổi mang tính thời đại, đất nước bước vào kỷ nguyên mới - kỷ nguyên vươn mình để phát triển bứt phá, giàu mạnh, hùng cường dưới sự lãnh đạo của Đảng; thực hiện cuộc cách mạng về tinh gọn tổ chức bộ máy, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số; phát triển kinh tế tư nhân và phấn đấu đạt mục tiêu tăng trưởng "hai con số" trong giai đoạn mới. Đảng đã xác định *"Đại hội XIV là đại hội đánh dấu thời điểm đất nước bước vào kỷ nguyên mới - kỷ nguyên vươn mình của dân tộc"*; trong đó, Bộ Chính trị xác định công tác xây dựng và thi hành pháp luật phải mở đường, khơi thông mọi nguồn lực, đưa thể chế, pháp luật trở thành lợi thế cạnh tranh, nền tảng vững chắc, động lực mạnh mẽ cho phát triển; là "đột phá của đột phá" trong hoàn thiện thể chế phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới, một nhiệm vụ trọng tâm của tiến trình xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam của Nhân dân, do Nhân dân và vì Nhân dân, dưới sự lãnh đạo của Đảng. Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư, Quốc hội, Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo chiến lược, quan trọng về công tác xây dựng và hoàn thiện thể chế, nhằm tháo gỡ các "điểm nghẽn", khơi thông nguồn lực, thúc đẩy khoa học và công nghệ, đổi mới sáng tạo, thực hiện cuộc cách mạng về sắp xếp, tinh gọn tổ chức, bộ máy của hệ thống chính trị, góp phần hoàn thành thắng lợi các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT

1. Mục đích ban hành

a) Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng tại Nghị quyết về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan; về thúc đẩy phát triển kinh tế tư nhân, tạo đột phá trong khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia; bảo đảm tính kế thừa và sự thống nhất của hệ thống pháp luật.

b) Giải quyết kịp thời các vấn đề ưu tiên, cấp bách nảy sinh từ thực tiễn; tháo gỡ hoàn toàn các "điểm nghẽn" về thể chế nhằm giải phóng nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội.

c) Xây dựng mô hình quản lý đất đai tinh gọn, hiệu lực thông qua việc đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và cải cách thủ tục hành chính, đáp ứng yêu cầu vận hành của chính quyền địa phương 02 cấp trong kỷ nguyên mới.

2. Quan điểm xây dựng Luật

a) Luật phải thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai; hoàn thiện các chế định để quản lý đất đai theo chức năng là tài nguyên, tài sản, nguồn lực cả về diện tích, chất lượng và không gian sử dụng.

b) Đảm bảo sự nhất quán, ổn định, kế thừa của hệ thống pháp luật đất đai; phát triển các quy định đã được thực tiễn chứng minh là phù hợp; sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp với thực tiễn; Đảm bảo đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật về đất đai với các pháp luật có liên quan.

c) Hoàn thiện đồng bộ cơ chế, chế tài để chủ động ngăn ngừa, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm; khắc phục triệt để tình trạng lãng phí, thất thoát tài nguyên và khiếu kiện về đất đai.

d) Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực trong quản lý đất đai. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, bền vững.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG

1. Quá trình đề xuất bổ sung dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình lập pháp năm 2026

1.1. Bộ Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ đề xuất bổ sung dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình lập pháp năm 2026, Bộ Tư pháp đã có ý kiến, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện hồ sơ trình Chính phủ. Ngày 06/6/2026, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 147/NQ-CP thông qua đề xuất bổ sung dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình lập pháp năm 2026.

1.2. Ngày 09/6/2026, Chính phủ đã có Tờ trình số 324/TTr-CP gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề xuất bổ sung dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương

trình lập pháp của Quốc hội năm 2026. Ngày 26/6/2026, UBTVQH đã thông qua Nghị quyết số 07/2026/UBTVQH16 điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026, đã bổ sung dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình lập pháp năm 2026, trình Quốc hội xem xét tại Kỳ họp thứ 2 (tháng 10 năm 2026).

2. Quá trình đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi)

2.1. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã thành lập Tổ soạn thảo dự án Luật (Quyết định số 1279/QĐ-BNNMT ngày 11/4/2026). Bộ đã có văn bản đề nghị các bộ, ngành, địa phương đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai và đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai[6]. Trên cơ sở đó, đã xây dựng hồ sơ đề xuất chính sách.

2.2. Ngày 26/6/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 430/BNNMT-QLĐĐ gửi hồ sơ đề xuất chính sách để lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương. Bộ đã khẩn trương nghiên cứu, tiếp thu, giải trình cụ thể tại Bảng tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến của các bộ, ngành, địa phương.

2.3. Ngày 30/6/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 437/BNNMT-QLĐĐ gửi Bộ Tư pháp thẩm định hồ sơ đề xuất chính sách. Trên cơ sở ý kiến thẩm định tại Báo cáo số 66/BCTĐ-BTP ngày 03/7/2026 của Bộ Tư pháp[7], Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu, giải trình cụ thể tại Báo cáo số 459/BC-BNNMT, đồng thời hoàn thiện nội dung, hồ sơ chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi), trình Chính phủ tại Tờ trình số 458/TTr-BNNMT ngày 06/7/2026.

2.4. Ngày 09/7/2026, Bộ Tư pháp có ý kiến tại Công văn số 71/BTP-PLDSKT ngày 09/7/2026 của Bộ Tư pháp về nội dung giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện hồ sơ trình Chính phủ.

2.5. Ngày 18/7/2026, Chính phủ thông qua chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) tại Nghị quyết số 189/NQ-CP.

2.6. Cùng với quá trình chuẩn bị chuẩn bị hồ sơ chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) theo Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Nông nghiệp và Môi trường được giao thực hiện nhiệm vụ liên quan gồm:

a) Xây dựng Đề án *"Sơ kết Nghị quyết số 18-NQ/TW[8]; quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan"* trình Ban Chấp hành Trung ương xem xét, quyết định, làm cơ sở sửa đổi Luật Đất đai:

---

[6] Văn bản số 3669/BNNMT-QLĐĐ ngày 15/4/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Trong quá trình thực hiện đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi), Bộ Nông nghiệp và Môi trường cũng thực hiện đồng thời việc lấy ý kiến bằng văn bản của Đảng ủy các cơ quan Trung ương, tỉnh ủy, thành ủy về sơ kết Nghị quyết số 18-NQ/TW; quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai, tổ chức lấy ý kiến trực tiếp tại Hội nghị ngày 19/5/2026 và ngày 02/6/2026.

[7] Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận được vào ngày 06/7/2026.

[8] Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022, Hội nghị lần thứ 5 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"*

- Đảng ủy Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với Đảng ủy các cơ quan Trung ương, tỉnh ủy, thành ủy, xây dựng, hoàn thiện Đề án, trình Đảng ủy Chính phủ xem xét, quyết định. Đảng ủy Chính phủ báo cáo Đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước, trình Bộ Chính trị (Tờ trình số 78-TTr/ĐU ngày 16/6/2026).

- Trên cơ sở ý kiến chỉ đạo của Bộ Chính trị, các Ủy viên Ban Chấp hành Trung ương, Văn phòng Trung ương Đảng đã trình Ban Chấp hành Trung ương xem xét, quyết định tại Hội nghị lần thứ 3 Ban chấp hành Trung ương khóa XIV.

- Ngày 28/7/2026, tại Hội nghị lần thứ ba, Ban Chấp hành Trung ương đã thông qua Nghị quyết số 21-NQ/TW về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan. Sau đó, Bộ Chính trị đã ban hành Kế hoạch số 07-KH/TW ngày 28/7/2026, Đảng ủy Chính phủ đã ban hành kế hoạch thực hiện (kèm theo Nghị quyết số 229/NQ-CP ngày 13/8/2026).

b) Xây dựng hồ sơ định hướng chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) theo *Kết luận số 150/KL-UBTVQH16 ngày 03/8/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội* về định hướng chính sách sửa đổi Luật Đất đai tại phiên họp thứ 4, tháng 7/2026:

- Trên cơ sở ý kiến của Bộ Tư pháp tại Công văn số 71/BTP-PLDSKT và cập nhật chính sách trong hồ sơ đề án *"Sơ kết Nghị quyết số 18-NQ/TW; quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan"* trình Đảng ủy Chính phủ ngày 14/7/2026 xem xét để trình Ban Chấp hành Trung ương Đảng; ngày 15/7/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục trình Chính phủ tại Tờ trình số 7809/TTr-BNNMT về hồ sơ chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

- Ngày 22/7/2026, Chính phủ đã trình Quốc hội về hồ sơ định hướng chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) tại Tờ trình số 419/TTr-CP.

- Trên cơ sở quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan theo Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát, cập nhật và hoàn thiện 07 chính sách đã được Chính phủ thông qua tại Nghị quyết số 189/NQ-CP gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định bổ sung hồ sơ chính sách Luật Đất đai (sửa đổi) kèm theo Công văn số 8690/BNNMT-QLĐĐ ngày 03/8/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Ngày 06/8/2026, Bộ Tư pháp có Công văn số 6031/BTP-PLDAKT theo đó, Bộ Tư pháp có ý kiến như sau: "*Ngày 03/7/2026, Bộ Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số 66/BCTĐ-BTP về chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi); ngày 09/7/2026, Bộ Tư pháp có Công văn số 71/BTP-PLDSKT về việc rà soát nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định hồ sơ chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi)…, 07 chính sách tại dự thảo Tờ trình (gửi kèm theo Công văn số 8690/BNNMT-QLĐĐ) là 07 chính sách đã được Bộ Tư pháp thẩm định tại Báo cáo thẩm định số 66/BCTĐ-BTP và được Chính phủ thông qua tại Nghị quyết số 189/NQ-CP*".

Qua rà soát các nhóm chính sách nêu tại dự thảo Tờ trình cho thấy, cơ quan lập đề xuất chính sách đã bám sát các chủ trương, định hướng tại Nghị quyết số 21-NQ/TW và hoàn thiện, cụ thể các nội dung tại 07 chính sách đã được Chính phủ báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội, không phát sinh thêm chính sách mới so với chính sách đã được Bộ Tư pháp thẩm định. Trên cơ sở tiếp thu ý kiến của các cơ quan của Quốc hội, các đại biểu tại Phiên họp thứ 4 Ủy ban Thường vụ Quốc hội (Kết luận số 150/KL-UBTVQH16), cơ quan lập đề xuất chính sách đã tiếp thu, bổ sung các lập luận thuyết minh, làm rõ, cụ thể hơn đối với từng chính sách…".

- Tiếp thu ý kiến của Bộ Tư pháp, Bộ Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện hồ sơ chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) trình Chính phủ (Tờ trình số 8907/TTr-BNNMT ngày 07/8/2026).

- Ngày 10/8/2026, Chính phủ đã có Tờ trình số 528/TTr-CP trình Quốc hội định hướng sửa đổi Luật Đất đai.

- Trong 02 ngày 19 và ngày 21/8/2026, Quốc hội đã thảo luận tại Tổ và Hội trường cho ý kiến đối với hồ sơ định hướng chính sách nêu trên.

3. Quá trình xây dựng hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi)

3.1. Trong quá trình đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) nêu trên, trong thành phần hồ sơ đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) đều có dự án Luật Đất đai (sửa đổi) được xây dựng tương ứng với yêu cầu của từng thời điểm thực hiện nhiệm vụ và xuyên suốt với 07 nhóm chính sách đã được Chính phủ thông qua.

3.2. Song song với quá trình xây dựng chính sách, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng hồ sơ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) gửi lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương, các đối tượng chịu tác động (02 lần)[9]; lấy ý kiến phản biện của Mặt trận tổ quốc Việt Nam[10]; phối hợp với Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam tổ chức Hội thảo lấy ý kiến các doanh nghiệp, tổ chức có liên quan[11]…

3.3. Trên cơ sở ý kiến của Đại biểu Quốc hội thảo luận tại Tổ và Hội trường (ngày 19 và ngày 21/8/2026)[12] đối với hồ sơ định hướng chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi), ý kiến của các bộ, ngành, địa phương, các đối tượng chịu tác động, ý kiến phản biện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi) gửi Bộ Tư pháp thẩm định.

---

[9] Công văn số 8069/BNNMT-QLĐĐ ngày 20/7/2026 và Công văn số 9347/ BNNMT-QLĐĐ ngày 14/8/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường

[10] Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam đã có văn bản số 1003/MTTW-BTT ngày 31/7/2026

[11] Hội thảo được tổ chức ngày 27/8/2026

[12] Hiện nay, Văn phòng Quốc hội đang trong quá trình rà soát tổng hợp ý kiến của Đại biểu Quốc hội để gửi Chính phủ chỉ đạo hoàn thiện

3.4. Ngày …/…/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số …/ BNNMT-QLĐĐ gửi Bộ Tư pháp thẩm định.

3.5. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp tại Báo cáo số …./BCTĐ-BTP, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu, giải trình cụ thể tại Báo cáo số …. /BC-BNNMT ngày …/…/2026 và hoàn thiện hồ sơ trình Chính phủ (Tờ trình số…….).

3.6. Chính phủ đã lấy ý kiến các Thành viên Chính phủ, hoàn thiện hồ sơ và trình Quốc hội xem xét theo quy định (Tờ trình số …. /TTr-CP ngày …/…/2026).

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

b) Đối tượng áp dụng

Luật này áp dụng đối với Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai; người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

2. Bố cục của dự thảo Luật

Dự thảo Luật thiết kế theo nguyên tắc mới của Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Ban Chấp hành Trung ương về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới và Kết luận số 09-KL/TW ngày 10/3/2026 của Bộ Chính trị về hoàn thiện cấu trúc hệ thống pháp luật Việt Nam đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới. *Luật "chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc"*, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính phủ, Bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn.

Dự thảo Luật bước đầu dự kiến bố cục gồm 13 chương, cụ thể như sau:

Chương 1. Quy định chung

Chương 2. Quyền hạn và trách nhiệm của nhà nước, quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai

Chương 3. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Chương 4. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Chương 5. Thu hồi đất, trưng dụng đất; phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất

Chương 6. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

Chương 7. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Chương 8. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Chương 9. Tài chính về đất đai, giá đất

Chương 10. Điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; thống kê, kiểm kê đất đai; hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

Chương 11. Thời hạn sử dụng đất, chế độ sử dụng đất

Chương 12. Giám sát, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra, kiểm toán; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

Chương 13. Điều khoản thi hành

So với Luật Đất đai năm 2026, dự thảo giảm 3 chương[13], một số điều quy định về nguyên tắc tại các chương này được ghép vào các chương còn lại. Một số điều quy định cụ thể sẽ giao Chính phủ quy định chi tiết.

3. Nội dung cơ bản của dự thảo luật

3.1. Chương 1. Quy định chung: Chương này quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, quy định về áp dụng pháp luật, người sử dụng đất, nguyên tắc sử dụng đất, người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất, khuyến khích đầu tư vào đất, phân loại đất và các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai. So với quy định của Luật Đất đai năm 2024, chương này đã được rà soát, hoàn thiện các quy định về giải thích từ ngữ cho thống nhất với các nội dung dự thảo Luật; hoàn thiện các nội dung để không trùng lặp với các nội dung tại các chương khác. Đồng thời, hoàn thiện một số nội dung sau đây:

a) Đối với phân loại đất, dự thảo Luật đã hoàn thiện theo hướng không quy định chi tiết về phân loại đất trong Luật, cụ thể, đất đai được phân thành 03 nhóm, gồm: (1) Nhóm đất nông nghiệp bao gồm: Đất canh tác (gồm đất trồng lúa, đất trồng cây khác), đất lâm nghiệp; đất chăn nuôi tập trung, thủy sản; đất nông nghiệp khác; (2) Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm: đất quốc phòng, an ninh; đất ở; đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp công; đất công cộng; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất tôn giáo, tín ngưỡng; (3) Đất dự trữ phát triển. Việc hoàn thiện quy định về phân loại đất để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trong thời gian qua.

---

[13] Bỏ các chương: Chương IV (quy định về địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai); Chương VIII (phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất) và Chương XIV (thủ tục hành chính về đất đai)

b) Đối với nguyên tắc sử dụng đất, dự thảo đã bổ sung hoàn thiện, trên cơ sở Điều 5 Luật Đất đai năm 2024, tiếp tục thể chế Nghị quyết số 21-NQ/TW, bổ sung các nguyên tắc: "bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và các chủ thể có liên quan; bảo đảm công khai, minh bạch, công bằng, bình đẳng giới trong tiếp cận, quản lý và sử dụng đất; phát triển giáo dục, y tế, văn hoá, thể thao; việc sử dụng đất phải tiết kiệm, hiệu quả, bền vững, chặt chẽ; phát huy cao nhất tiềm năng, giá trị và nguồn lực đất đai; không để đất bị bỏ hoang, lãng phí; được quy hoạch sử dụng hiệu quả, hợp lý với tầm nhìn dài hạn, hài hoà lợi ích giữa các vùng, miền; giữa phát triển kinh tế - xã hội với bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo đảm an ninh lương thực quốc gia...".

c) Bên cạnh đó, dự thảo Luật đã bổ sung một điều quy định về áp dụng pháp luật theo hướng quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, các luật khác có liên quan và chính sách đặc thù về đất đai được Quốc hội cho phép. Trường hợp luật khác ban hành sau ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành mà có quy định về quản lý, sử dụng đất đai thì phải phù hợp với quy định của Luật Đất đai hoặc phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, nội dung thực hiện theo quy định của luật khác đó. Việc giải quyết các quan hệ về đất đai phải căn cứ vào chính sách, pháp luật về đất đai tại thời điểm xảy ra hành vi quản lý và sử dụng đất đai.

Việc bổ sung quy định này trong dự thảo Luật Đất đai để làm rõ phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai với các luật khác, đồng thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật trong thời gian qua.

3.2. Chương 2. Quyền hạn và trách nhiệm của nhà nước, quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai. Chương này quy định về quyền hạn và trách nhiệm của nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu về đất đai; nội dung, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức thực hiện quản lý nhà nước về đất đai; thẩm quyền thực hiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai; quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai.

Về cơ bản, Chương này giữ như quy định của Luật Đất đai năm 2024, cơ quan chủ trì soạn thảo đã rà soát, hoàn thiện để không quy định trùng lặp nội dung, lược bỏ các nội dung liên quan đến thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền cấp huyện để phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

Về trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất, thể chế Nghị quyết số 21-NQ/TW, dự thảo Luật đã bổ sung: Nhà nước tạo điều kiện để công dân thực hiện quyền có nơi ở; bố trí quỹ đất và có cơ chế ưu đãi khuyến khích phát triển nhà ở cho thuê với giá phù hợp đáp ứng nhu cầu nơi ở của Nhân dân; không được tư nhân hoá về đất đai; việc phân bổ, quản lý sử dụng phải bảo đảm công bằng, tiết kiệm, hiệu quả, tránh lãng phí; kịp thời có chính sách phù hợp để đất

nông nghiệp được khai thác, sử dụng hiệu quả và bền vững...

Đồng thời, dự thảo bổ sung một điều quy định về thẩm quyền thực hiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai quản lý đất đai theo 2 Phương án, cụ thể như sau:

- *Phương án 1:* giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, pháp luật khác có liên quan và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc phân cấp, ủy quyền cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện đối với các nhiệm vụ, thẩm quyền cho phù hợp *(Luật hóa quy định Nghị định số 49/2026/NĐ-CP).*

Phương án này bảo đảm tính khái quát, ổn định của Luật, phù hợp với nguyên tắc phân cấp, phân quyền theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương và tạo sự chủ động cho địa phương trong tổ chức thực hiện trên cơ sở điều kiện thực tế, đúng với quan điểm chỉ đạo tại Kết luận số 155-KL/TW ngày 17/5/2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư "*địa phương quyết định, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm*". Việc giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phân cấp, ủy quyền đối với các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền sẽ bảo đảm tính linh hoạt, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước trong từng giai đoạn, đồng thời hạn chế việc phải sửa đổi Luật khi có thay đổi về mô hình tổ chức chính quyền địa phương hoặc yêu cầu quản lý.

- *Phương án 2:* Quy định ngay trong Luật theo hướng Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đối với cá nhân, cộng đồng dân cư; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định quyết định đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Căn cứ tình hình thực tế của địa phương và năng lực của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể phân cấp, ủy quyền một số trường hợp thuộc thẩm quyền của mình cho Ủy ban nhân dân cấp xã.

Phương án này nhằm phân định rõ ràng, minh bạch và thống nhất áp dụng pháp luật trên phạm vi cả nước về thẩm quyền, trách nhiệm thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai, tránh tình trạng mỗi địa phương thực hiện theo một cách khác nhau. Đồng thời, cũng tạo thuận lợi cho cấp tỉnh quyết định đối với các nội dung thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của mình khi tiếp tục phân cấp, ủy quyền một số trường hợp thuộc thẩm quyền của mình cho Ủy ban nhân dân cấp xã trên cơ sở tình hình thực tế của địa phương và năng lực của Ủy ban nhân dân cấp xã

Bộ Nông nghiệp và Môi trường lựa chọn Phương án 1

Lý do: Kể từ khi Chính phủ ban hành Nghị định số 49/2026/NĐ-CP đến nay, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có các văn bản hướng dẫn, đôn đốc chính quyền địa phương, tổng hợp báo cáo chung của các địa phương[14] đến nay (ngày

[14] Các địa phương chưa gửi báo cáo gồm: Quảng Ninh, Hà Nội, Lâm Đồng, TPHCM, Cà Mau

28/8/2026) cho thấy: kết quả thực hiện thẩm quyền được phân cấp tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, có 34/34 cấp tỉnh ban hành Bảng giá đất, có 34/34 cấp tỉnh ban hành Hệ số giá đất, có 34/34 cấp tỉnh ban hành văn bản phân cấp, ủy quyền, có 30/34 cấp tỉnh ban hành quy định về thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; cơ bản địa phương chưa báo cáo vướng mắc, khó khăn phát sinh do địa phương mới triển khai thực hiện đầy đủ quy định phân cấp, ủy quyền theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP kể từ ngày 01/7/2026.

3.3. Chương 3. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Chương này quy định về quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, các trường hợp được nhận quyền sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất tương ứng với hình thức sử dụng đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần hoặc trả tiền hàng năm...); điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Về cơ bản quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được giữ như quy định hiện hành, đồng thời có bổ sung trường hợp nhận quyền của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia, tách, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia, tách, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức của tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia, tách, hợp nhất, chuyển đổi và trường hợp nhận quyền của tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất khi nhận sáp nhập theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm này chỉ áp dụng đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; bổ sung quy định việc thực hiện quyền thông qua người đại diện, người được ủy quyền không được làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của thành viên chưa thành niên, người được giám hộ, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc thành viên khác có chung quyền sử dụng đất trong trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất.

Rà soát, hoàn thiện quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm, bổ sung quy định trường hợp doanh nghiệp cổ phần đang sử dụng đất có nguồn gốc được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước mà giá trị quyền sử dụng đất không tính vào giá trị doanh nghiệp khi thực hiện cổ phần hóa thì doanh nghiệp có quyền và nghĩa vụ như trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm.

Bổ sung quyền của Người được giao quản lý đất theo hướng chỉ được thực hiện các quyền, trách nhiệm trong phạm vi được Nhà nước giao quản lý và không được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Để phù hợp với chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng này.

Bổ sung quyền của bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản được kế thừa quyền và nghĩa vụ về đất đai mà bên chuyển nhượng đã thực hiện, trong đó có nghĩa vụ tài chính về đất đai để tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất: Rà soát, hoàn thiện điều kiện đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Thi hành án dân sự; bỏ thuế thu nhập từ chuyển đổi quyền sử dụng đất để phù hợp với pháp luật về thuế; bổ sung quy định cho phép người sử dụng đất thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số được hưởng chính sách hỗ trợ về đất đai theo quy định của Luật này thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính khi thực hiện đăng ký biến động trong trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính để đảm bảo quyền của hộ nghèo, hộ cận nghèo hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số; mở rộng điều kiện của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất, kinh doanh nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất được cơ quan, người có thẩm quyền chấp thuận, trừ trường hợp thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật; cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức trong trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật thì không phải lập phương án sử dụng đất trồng lúa để cắt giảm thủ tục hành chính, đồng bộ với quy định về sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

Bổ sung quy định về điều kiện thực hiện quyền đối với trường hợp quyền sử dụng đất không bị cơ quan, người có thẩm quyền yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về tố tụng hình sự.

Đối với điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, dự thảo Luật đã bổ sung các giấy tờ, ngoài kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bổ sung thêm quyết định, văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền dẫn đến chấm dứt việc sử dụng đất trong trường hợp 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 thì không áp dụng điều kiện bán như quy định hiện hành.

Bên cạnh đó, để tiếp tục tạo điều kiện cho người sử dụng đất là hộ nghèo, hộ cận nghèo hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số được hưởng chính sách hỗ trợ về đất đai, dự thảo đã quy định cho phép các đối tượng này được chuyển nhượng quyền

sử dụng đất trước khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính khi thực hiện đăng ký biến động.

Đồng thời, để tiếp tục đơn giản hóa thủ tục hành chính, dự thảo cũng quy định chỉ yêu cầu tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất, kinh doanh nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất được cơ quan, người có thẩm quyền chấp thuận. Đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư thì không phải lập phương án sử dụng đất.

Ngoài ra, dự thảo Luật có sắp sếp lại quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tương ứng với hình thức sử dụng đất mà không theo đối tượng sử dụng đất.

3.4. Chương 4. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Thực hiện chủ trương tại Nghị quyết số 66-NQ/TW, trên cơ sở rà soát, kế thừa các quy định của Luật Đất đai năm 2024, dự thảo Luật chỉ quy định những vấn đề có tính nguyên tắc, khung pháp lý và thẩm quyền cơ bản; đối với các nội dung có tính kỹ thuật, trình tự, thủ tục hoặc thường xuyên biến động trong thực tiễn thì giao Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các bộ, ngành có liên quan quy định, hướng dẫn theo thẩm quyền, bảo đảm linh hoạt, phù hợp với yêu cầu quản lý và tình hình thực tiễn. Cụ thể:

a) So với Luật Đất đai năm 2024, dự thảo không quy định chi tiết hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, căn cứ, nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh và cấp xã; việc tổ chức lập, lấy ý kiến, tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

b) Về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: ngoài việc kế thừa các nguyên tắc chung cuả việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật quy hoạch hiện hành, dự thảo đã hoàn thiện, bổ sung một số nguyên tắc phù hợp với tinh thần của Nghị quyết số 21-NQ/TW theo đó, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp trên xác định định hướng, chỉ tiêu chủ yếu và các khu vực cần bảo vệ để cấp dưới cụ thể hóa. Nội dung và mức độ chi tiết của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với yêu cầu quản lý của từng cấp, bảo đảm linh hoạt trong tổ chức thực hiện. Việc lập kế hoạch sử dụng đất phải dựa trên cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và tích hợp các nội dung có liên quan của quy hoạch địa bàn cấp tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch ngành có sử dụng đất.

c) Đối với quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh, dự thảo quy định nội dung, thời kỳ, tầm nhìn, thẩm quyền quyết định, phê duyệt các quy hoạch này theo hướng thực hiện theo pháp luật về quy hoạch. Đồng thời, dự thảo Luật làm rõ trách nhiệm của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc lập quy hoạch, phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất, rà soát, xác định và bàn giao đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng để địa phương quản lý, sử dụng.

d) Đối với nội dung đất đai trong quy hoạch thống nhất của đơn vị hành chính cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, thể chế chủ trương tại Nghị quyết số 21-NQ/TW về giảm bớt số lượng quy hoạch, tiến tới xây dựng một quy hoạch thống nhất trong phạm vi một đơn vị hành chính trên cơ sở tích hợp, hợp nhất các quy hoạch, dự thảo Luật không tiếp tục quy định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh riêng biệt như Luật Đất đai năm 2024, Luật Quy hoạch năm 2025 mà xác định nội dung đất đai là một nội dung trong quy hoạch thống nhất của đơn vị hành chính cấp tỉnh. Nội dung đất đai xác định định hướng sử dụng đất trong tầm nhìn quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất quốc gia và chỉ tiêu theo nhu cầu của cấp tỉnh, trong đó có diện tích khu vực lấn biển; phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến cấp xã. Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có thời kỳ 10 năm, thực hiện khoanh vùng đối với các chỉ tiêu sử dụng đất cần quản lý theo nhu cầu của cấp tỉnh và xác định ranh giới, vị trí khu vực lấn biển đã được xác định trong quy hoạch thống nhất, bảo đảm yêu cầu quản lý chuyên ngành đất đai. Do định hướng mới được thực hiện từ năm 2030, quy định này tạo thời gian để tiếp tục hoàn thiện, bảo đảm sự thống nhất giữa pháp luật về quy hoạch, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và pháp luật về đất đai.

đ) Đối với kế hoạch sử dụng đất cấp xã, được lập cho thời kỳ 05 năm theo hướng đơn giản, số hoá, tích hợp các nội dung của quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch ngành có sử dụng đất. Kế hoạch sử dụng đất cấp xã xác định chi tiết chỉ tiêu sử dụng đất, diện tích, khoanh vùng các khu vực sử dụng đất; đồng thời xác định ranh giới, vị trí khu dân cư nông thôn, làm cơ sở thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai. Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp xã; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập kế hoạch.

3.5. Chương 5. Thu hồi đất, trưng dụng đất; phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất. Chương này quy định về các trường hợp, căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, anh ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng; thực hiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; trưng dụng đất; phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất. Cụ thể như sau:

a) So với Luật Đất đai năm 2024, dự thảo không quy định chi tiết trong dự thảo Luật trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm, cưỡng chế thực hiện thu hồi đất; thông báo thu hồi đất và việc chấp hành quyết định thông báo thu hồi đất; trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc tổ chức nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất thu hồi.

b) Về thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã

hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

So với Luật Đất đai năm 2024, dự thảo Luật giữ nguyên các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã được quy định trong Luật Đất đai; luật hóa 01 trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, **03** trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội; đồng thời bổ sung thêm trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh để làm bãi tạm giữ phương tiện vi phạm, tai nạn, trung tâm sát hạch và cấp giấy phép lái xe,nhà khách để đáp ứng các nhiệm vụ quốc phòng, an ninh; bổ sung thêm **03** trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để (1) thực hiện Điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên; (2) thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, nhà ở cho thuê, nhà ở chính sách.

Với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, trên cơ sở các trường hợp Nhà nước tại Điều 79 Luật Đất đai, Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và một số trường hợp bổ sung thêm, trên cơ sở ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương, các đại biểu Quốc hội cơ quan chủ trì soạn thảo đã rà soát, sửa đổi, bổ sung một số trường hợp thu hồi đất để thống nhất với pháp luật chuyên ngành, lĩnh vực, cụ thể: (1) Thu hồi đất thực hiện dự án công cộng như: cơ sở đổi mới sáng tạo, hỗ trợ khởi nghiệp, bảo tồn thiên nhiên, công trình đê điều, hành lang bảo vệ đê điều mà phải thu hồi đất,…, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển và thống nhất với các pháp luật chuyên ngành. (2) Thu hồi đất để thực hiện Điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên (3) Thu hồi đất thực hiện dự án phát triển kinh tế như: xây dựng trung tâm logistics phục vụ cảng biển, cảng hàng không, cảng thủy nội địa có quy mô sử dụng đất trên 50 ha, dự án sản xuất, chế biến nông - lâm -thủy sản... Qua đó, Điều 36 dự thảo Luật bao quát các trường hợp thu hồi đất thực hiện các dự án hạ tầng, phát triển kinh tế, chỉnh trang đô thị - nông thôn, an sinh xã hội và tổ chức lại không gian phát triển, đồng thời vẫn bảo đảm nguyên tắc chỉ thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Đồng thời, để thuận tiện cho quá trình tổ chức thực hiện, dự thảo Luật đã nhóm thành **6** nhóm như sau: (1) Xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; (2) Xây dựng công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật; (3) Dự án phục vụ chính sách an sinh xã hội; (4) Thực hiện dự án phát triển kinh tế, dự án xây dựng, chỉnh trang đô thị, nông thôn; (5) Thu hồi đất để thực hiện Điều ước Quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên; (6) Thực hiện dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật; (7) Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc các trường hợp nêu trên thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất theo trình tự, thủ tục rút gọn.

c) Về thu hồi đất do vi phạm, thu hồi đất do chấm dứt sử dụng đất: dự thảo Luật kế thừa các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa đến tính mạng con người, không có khả năng tiếp tục sử dụng tại Luật Đất đai năm 2024, đồng thời đã bổ sung trường hợp thu hồi đất theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân. Thể chế tinh thần của Nghị quyết số 21-NQ/TW "*Thiết kế chính sách để việc găm giữ đất mà không sử dụng trở nên tốn kém hơn lợi ích đầu cơ*", dự thảo đã hoàn thiện nội dung thu hồi đất do vi phạm đối với trường hợp đất để thực hiện dự án đầu tư mà không sử dụng hoặc chậm sử dụng đất theo hướng Nhà nước thu một khoản tiền lũy tiến hàng năm tăng dần theo thời gian không sử dụng đất hoặc chậm sử dụng đất; trường hợp quá 60 tháng mà chủ đầu tư vẫn không đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất. Đồng thời, dự thảo Luật đã tách bạch đối với trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai nhưng được xem xét, cấp Giấy chứng nhận ra khỏi trường hợp Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai.

d) Về phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất. Trên cơ sở kế thừa nguyên tắc phát triển, quản lý và khai thác quy đất tại Luật Đất đai, dự thảo đã bổ sung các nội dung sau:

- Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định phạm vi vùng phụ cận các công trình kết cấu hạ tầng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có tiềm năng phát triển để thu hồi đất thực hiện các dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn, thương mại, dịch vụ hoặc thu hồi đất tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Việc phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (gọi tắt là TOD) được Nhà nước khuyến khích thực hiện để khai thác đồng bộ quỹ đất vùng phụ cận và thực hiện đồng thời dự án hạ tầng giao thông với các dự án phát triển đô thị, thương mại, dịch vụ trong phạm vi khu vực TOD, tạo nguồn thu từ đất để ưu tiên tái đầu tư cho phát triển hệ thống giao thông công cộng và hạ tầng đô thị.

- Giao Ủy ban nhân dân cấp xã, tổ chức phát triển quỹ đất được cho thuê đất ngắn hạn đối với quỹ đất được giao quản lý để khai thác quỹ đất hợp lý, hiệu quả.

3.6. Chương 6. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Chương này quy định về nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt; các trường hợp được bội thường và không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; bồi thường thiệt hại về tài sản, chi phí đầu tư vào đất còn lại, chi phí di chuyển tài sản; bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình; hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản; lập và thực hiện bố trí tái định cư.

a) So với Luật Đất đai năm 2024, dự thảo Luật không quy định chi tiết mà

chỉ quy định các nội dung mang tính nguyên tắc, quy định các trường hợp được bồi thường về đất, điều kiện bồi thường; các trường hợp không được bồi thường về đất; bồi thường thiệt hại về tài sản, chi phí đầu tư vào đất còn lại, chi phí di chuyển tài sản; bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, hỗ trợ để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất, kinh doanh, phục hồi sinh kế cho người có đất thu hồi theo quy định của Chính phủ; lập và thực hiện dự án tái định cư, bố trí tái định cư, chỉ đạo, kiểm tra, giám sát, bảo đảm điều kiện khu tái định cư.

b) Để bảo đảm quyền, lợi ích của người có đất thu hồi, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và phù hợp với tình hình thực tiễn, tránh trường hợp lợi dụng chính sách thu hồi đất để trục lợi, dự thảo Luật đã bổ sung quy định:

- Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nếu người sử dụng đất có nhu cầu thu hồi phần diện tích còn lại của thửa đất thu hồi thì cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất xem xét, quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của Chính phủ.

- Bổ sung quy định về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với người sử dụng đất là người đã nhận chuyển quyền sử dụng đất trong thời gian thực hiện thông báo thu hồi đất theo hướng trong thời gian có hiệu lực của thông báo thu hồi đất mà người có đất thu hồi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thì bên nhận chuyển quyền sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng không vượt quá tổng mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư áp dụng đối với bên chuyển quyền sử dụng đất.

- Hoàn thiện quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo hướng không quy định cứng là việc thu hồi đất chỉ thực hiện sau khi đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và hoàn thành bố trí tái định cư; không quy định trình tự, thủ tục thu hồi đất trong Luật Đất đai.

- Bổ sung quy định ưu tiên cho người có đất ở bị thu hồi được giao đất hoặc mua nhà trên diện tích đất đã thu hồi mở rộng theo hướng người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án khu dân cư nông thôn thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tại chỗ.

- Bỏ quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với rừng. Do rừng rất đa dạng nên địa phương không thể ban hành đơn giá bồi thường chung; khi phát sinh trường hợp phải bồi thường, giá bồi thường rừng thực hiện theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

- Bổ sung quy định trong quá trình tổ chức thu hồi đất phải thực hiện điều tra, xác định thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; tổ chức lấy ý kiến, tiếp thu ý kiến người có đất thu hồi trước khi phê duyệt phương án bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư. Quy định này nhằm dự báo các khoản thu nhập người có đất thu hồi bị mất để địa phương có phương án hỗ trợ phù hợp, góp phần tái thiết cuộc sống, phục hồi sinh kế cho người có đất thu hồi so với thời điểm trước khi bị thu hồi đất.

- Bổ sung nguyên tắc nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau để phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

- Quy định trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà người có đất thu hồi có nhu cầu thì được hoán đổi phần diện tích đất ở bị thu hồi sang phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau thu hồi theo quy định của Chính phủ. Quy định này tạo cơ chế linh hoạt, giúp người có đất ở thu hồi được tái định cư tại chỗ, hạn chế xáo trộn nơi ở và đời sống, đồng thời góp phần sử dụng hiệu quả phần diện tích đất còn lại sau thu hồi, Nhà nước tiết kiệm được kinh phí do không phải bố trí đất tái định cư tại địa điểm khác.

- Quy định trường hợp dự án được giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn sử dụng đất hoặc số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án thấp hơn số kinh phí nhà đầu tư đã ứng trước thì phần kinh phí chưa được khấu trừ được tiếp tục khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của nhà đầu tư tại dự án khác trên địa bàn cấp tỉnh. Phần kinh phí còn lại sau khi thực hiện khấu trừ quy định tại khoản này được tính vào chi phí đầu tư của dự án. Trường hợp dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật thì được hoàn trả kinh phí ứng trước theo quy định của pháp luật về ngân sách. Theo quy định hiện hành, chủ đầu tư được khấu trừ khoản kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước vào nghĩa vụ tài chính về đất đai nhưng mức khấu trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất và phần chưa được khấu trừ được tính vào chi phí đầu tư của dự án. Đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, toàn bộ khoản kinh phí mà nhà đầu tư đã ứng trước cũng chỉ được hạch toán vào chi phí đầu tư. Do đó, gây khó khăn cho chủ đầu tư, dẫn đến không khuyến khích được chủ đầu tư trong việc ứng kinh phí, nhất là với các dự án được giao đất theo tiến độ hoặc là được hưởng ưu đãi cao về đất đai; đối với dự án chấm dứt đầu tư cũng chưa có quy định xử lý phần kinh phí nhà đầu tư đã ứng trước. Do đó, bổ sung quy định này để tránh khoảng trống pháp lý, khuyến khích được chủ đầu tư cùng tham gia trong quá trình giải phóng mặt bằng, góp phần giảm áp lực cho ngân sách nhà nước.

- Bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp giao Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định để giải quyết các trường hợp còn tồn đọng về giao đất ở, đất dịch vụ cho người có đất nông nghiệp thu hồi trong giai đoạn thực hiện Luật số 13/2003/QH11. Trong giai đoạn thi hành Luật Đất đai 2003, nhiều địa phương đã ban hành chính sách

hỗ trợ giao đất dịch vụ (đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp) hoặc đất ở cho người có đất nông nghiệp thu hồi để giúp họ chuyển đổi nghề nghiệp và ổn định cuộc sống. Tuy nhiên, suốt nhiều thập kỷ do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan (thiếu vốn, thiếu quỹ đất sạch, chính sách hỗ trợ giao đất của địa phương thay đổi theo các giai đoạn, trên mỗi địa bàn khác nhau lại quy định cơ chế hỗ trợ khác nhau …..) dẫn đến dự án đã hoàn thành, đưa vào sử dụng khai thác hàng chục năm nhưng người dân vẫn chưa được giải quyết hỗ trợ giao đất ở, đất dịch vụ, dẫn đến tình trạng so bì, khiếu nại, khiếu kiện diễn ra phức tạp, gây bức xúc dư luận. Do đó, bổ sung quy định này là cần thiết, tạo cơ sở pháp lý để chính quyền địa phương ban hành quy định để giải quyết dứt điểm các trường hợp còn tồn đọng, phù hợp tình hình thực tế, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho người dân.

3.7. Chương 7. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. chương này quy định về căn cứ, hình thức, điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các phương thức tiếp cận đất đai để thực hiện dự án. Thực hiện chủ trương tại Nghị quyết số 66-NQ/TW, trên cơ sở rà soát, kế thừa các quy định của Luật Đất đai năm 2024, dự thảo Luật quy định các nội dung có tính nguyên tắc, chính sách và thẩm quyền cơ bản; đối với tiêu chí, điều kiện, trình tự, thủ tục có tính kỹ thuật thì giao Chính phủ quy định chi tiết theo thẩm quyền, bảo đảm thống nhất, linh hoạt trong tổ chức thực hiện. Cụ thể:

a) Về căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: dự thảo cơ bản kế thừa căn cứ thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo từng phương thức tiếp cận đất đai đã quy định trong pháp luật về đất đai qua các thời kỳ, đồng thời bổ sung thêm căn cứ vào kết quả đánh giá tình hình thực hiện tiến độ sử dụng đất, tiến độ đầu tư và hiệu quả sử dụng đất của các dự án mà người sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Tiếp tục cho phép 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.

b) Về nguyên tắc giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác: dự thảo cơ bản kế thừa các nội dung đã được quy định tại Luật Đất đai năm 2024, đồng thời làm rõ nguyên tắc giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, tuy nhiên cho phép loại trừ đối với trường hợp nhận chuyển nhượng dự án bất động sản; nhận quyền sử dụng đất thông qua hòa giải thành, xử lý nợ, quyết định, bản án, quyết định thi hành án, phán quyết trọng tài, kết quả đấu giá hoặc chia, tách quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; giao đất, cho thuê đất từ đất dự trữ phát triển do tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.

c) Về các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất: dự thảo tiếp tục kế thừa các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất co thu tiền sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2024.

d) Về cho thuê đất: dự thảo không quy định các trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, các trường hợp còn lại thì Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm như Điều 120 Luật Đất đai mà cho phép người được Nhà nước cho thuê đất được linh hoạt lựa chọn hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm trừ các dự án kinh doanh bất động sản, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức kinh tế có vốn nhà nước sở hữu đang sử dụng đất có nguồn gốc từ cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm mà tại thời điểm cổ phần hóa, giá trị quyền sử dụng đất không được tính vào giá trị doanh nghiệp để bảo đảm kiểm soát chặt chẽ nguồn thu về đất đai.

d) Về chuyển mục đích sử dụng đất: dự thảo đã phân định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đối với các nhóm đất phải quản lý chặt chẽ (đất trồng lúa, đất lâm nghiệp), các trường hợp sau khi chuyển mục đích không có khả năng quay lại mục đích sử dụng ban đầu (đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, chuyển sang đất chăn nuôi tập trung, thủy sản), các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phát sinh nghĩa vụ tài chính (từ không thu tiền sang có thu tiền). Bổ sung quy định cho phép cá nhân đã được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính được đề nghị Nhà nước xem xét huỷ quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất để xử lý cho các trường hợp không đủ điều kiện tài chính chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất mà không thuộc đối tượng được ghi nợ nghĩa vụ tài chính.

đ) Về các 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: dự thảo cơ bản kế thừa các 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 đã quy định xuyên suốt pháp luật đất đai các thời kỳ và luật hoá các trường hợp đã được bổ sung tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 để phù hợp với hệ thống pháp luật và bối cảnh, định hướng phát triển hiện nay của đất nước.

e) Về các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng, sử dụng đất thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất:

Việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện đối với các dự án có yêu cầu cao về năng lực tài chính, kinh nghiệm, công nghệ, giải pháp tổ chức thực hiện, tiến độ đầu tư, chất lượng công trình, hiệu quả sử dụng đất hoặc khả năng phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Trường hợp giao đất, cho thuê đất từ quỹ đất do Nhà nước thu hồi đất và quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, kể cả trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm. Các trường hợp còn lại được thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

g) Bổ sung quy định về bàn giao mặt bằng đối với trường hợp không giao đất, cho thuê đất nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc tổ chức thi công, thực hiện các công trình, dự án mà nhà đầu tư, nhà thầu chỉ được sử dụng mặt bằng trong thời gian thực hiện dự án và không phát sinh quyền sử dụng đất. Theo đó, cơ quan, người có thẩm quyền được bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư, nhà thầu thực hiện công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước, dự án đầu tư công bàn giao lại cho Nhà nước và các dự án PPP theo hợp đồng BTO, BTL, BT mà không phải ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất. Nhà đầu tư, nhà thầu được bàn giao mặt bằng không được xác định là người quản lý, sử dụng đất…

3.8. Chương 8. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Chương này quy định về hồ sơ địa chính; đo đạc lập bản đồ địa chính; nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; đăng ký lần đầu và đăng ký biến động; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận); nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận; việc cấp Giấy chứng nhận đối với tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất; cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện; các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận và đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp.

a) So với Luật Đất đai năm 2024, dự thảo không quy định chi tiết về các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận; việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp có các giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất trái thẩm quyền; cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp có vi phạm pháp luật về đất đai, trường hợp sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền; cấp Giấy chứng nhận đối với đất xây dựng khu đô thi, khu dân cư nông thôn, dự án sản xuất, kinh doanh có nhiều mục đích khác nhau, đối với đất có di sản văn hóa, danh lam thắng cảnh; cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu, đối với tài sản là nhà ở, tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở, đối với trường hợp thửa đất thuộc phạm vi nhiều đơn vi hành chính cấp xã...

b) Thể chế tinh thần Nghị quyết số 21-NQ/TW, dự thảo Luật đã quy định đăng ký, Giấy chứng nhận được thực hiện theo 02 hình thức dạng giấy hoặc điện tử và có giá trị pháp lý như nhau. Nhà nước xem xét cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đang sử dụng đất có vi phạm về thủ tục trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 không thuộc trường hợp lấn đất, chiếm đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở

về sau mà đất đó đã được sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh môi trường, an toàn công trình; không hồi tố đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận với thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

3.9. Chương 9. Tài chính về đất đai, giá đất. Chương này quy định về các khoản thu ngân sách từ đất đai; căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất; bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất.

a) So với quy định của Luật Đất đai năm 2024, dự thảo Luật bỏ quy định "phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường"; bỏ quy định các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể; không quy định chi tiết, cụ thể về các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai, phương pháp định giá đất, các trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể; quyền và nghĩa vụ của tổ chức tư vấn xác định giá đất. Bỏ các quy định về tư vấn xác định giá đất, điều kiện hành nghề của tư vấn xác định giá đất để nâng cao trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập trong việc xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; cắt giảm điều kiện kinh doanh.

b) Thể chế tinh thần của Nghị quyết số 21-NQ/TW, trên cơ sở tiếp thu ý kiến của Bộ Tài chính tại Công văn số 12946/BTC-QLCS ngày 20/8/2026, dự thảo đã hoàn thiện các nội dung sau:

- Giá đất do Nhà nước quyết định. Việc định giá đất phải bảo đảm bảo đảm: (1) Trung thực, khách quan, công khai, minh bạch; (2) Tuân thủ đúng trình tự, thủ tục định giá đất; (3) Phải dựa trên dữ liệu đất đai và dữ liệu chuyên ngành có liên quan; (4) Hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; phù hợp mục tiêu phát triển từng thời kỳ.

- Quy định thống nhất về thẩm quyền quyết định, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất và thẩm quyền quyết định, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất là của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh nhằm nâng cao nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh về giá đất.

- Luật hóa Nghị quyết số 254/2025/QH15 về việc cơ bản áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất, đồng thời bổ sung quy định tỷ lệ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tỷ lệ bồi thường để tính nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và tính tiền bồi thường cho người có đất bị thu hồi. Bổ sung cách xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo hướng chi phí xây dựng hạ tầng được tính khi xác định giá đất để tính nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Quy định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng đối với các trường hợp tính các khoản thu ngân sách từ đất đai theo quy định của Luật này; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này; tính giá trị quyền sử dụng đất khi chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần, cổ phần hóa doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, doanh nghiệp do doanh nghiệp nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, chuyển nhượng vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp và các trường hợp mà pháp luật khác quy định áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất. Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất là một trong các căn cứ để tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến quản lý, sử dụng đất.

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; điều kiện hạ tầng quy hoạch.

Quy định bảng giá đất được sửa đổi, bổ sung khi có thay đổi địa giới đơn vị hành chính, tên khu vực, vị trí, tên đường, phố, đoạn đường trong bảng giá đất hoặc do yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất.

- Sửa đổi thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định gia hạn sử dụng đất; bổ sung thời điểm xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất; bổ sung cách tính khoản tiền tương ứng để trả cho nhà đầu tư đối với trường hợp Nhà nước chậm giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho Hợp đồng BT là theo mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng; dẫn chiếu thời điểm xác định giá đất đối với quỹ đất dự kiến lấn biển để thanh toán Hợp đồng BT thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và thời điểm xác định giá đất đối với trường hợp cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

- Bổ sung quy định khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào tiền thuê đất phải nộp hằng năm theo quy định của Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của đất thuê hằng năm.

- Sửa đổi quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất theo hướng quy định các trường hợp miễn giảm: (1) Để thực hiện chính sách ưu đãi theo ngành, nghề, địa bàn ưu đãi đầu tư; (2) Để thực hiện chính sách dân tộc, chính sách nhà ở, đất ở, chính sách an sinh xã hội; (3) Để khuyến khích đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cung ứng dịch vụ sự nghiệp công; (4) Để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; sử dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh. Đồng thời quy định nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải bảo đảm công khai, minh bạch, đúng đối tượng, điều kiện, mức, thời hạn, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, không lợi dụng chính sách để trục lợi; giao Chính phủ quy định cụ thể các trường hợp

miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Sửa đổi quy định về việc thực hiện thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo hướng: Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê; giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ trong thực tiễn điều hành kinh tế - xã hội hằng năm thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất hoặc miễn tiền thuê đất một số năm thì phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đề nghị giảm tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất.

3.10. Chương 10. Điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; thống kê, kiểm kê đất đai; hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Nội dung của Chương này được thiết kế theo hướng không quy định chi tiết, chỉ quy định về nguyên tắc, gộp các nội dung chính quy định về điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất và thống kê, kiểm kê đất đai tại Chương IV Luật Đất đai 2024; gộp các nội dung chính quy định về hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai quy định tại Chương XII Luật Đất đai 2024, luật hóa khoản 5, Điều 11, Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc Hội; bổ sung nội dung về mã định danh thửa đất; việc giám sát, lưu trữ lịch sử truy cập, truy xuất khi cập nhật, khai thác dữ liệu; khuyến khích ưu tiên thể hiện được thông tin không gian đa chiều; giao Chính phủ quy định chi tiết.

Đồng thời, thể chế tinh thần của Nghị quyết số 21-NQ/TW, dự thảo đã bổ sung các quy định sau:

- Cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của Bộ, ngành, địa phương được kết nối, chia sẻ với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để cập nhật, khai thác, sử dụng thông tin; được bảo vệ, bảo đảm an ninh mạng, dữ liệu số và dữ liệu cá nhân theo quy định của pháp luật. Việc kết nối, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin đất đai phải bảo đảm an toàn, đồng bộ, hiệu quả theo quy định pháp luật dữ liệu và quy định khác của pháp luật có liên quan. Các hoạt động cập nhật, kết nối, chia sẻ dữ liệu đất đai phải được giám sát, lưu trữ lịch sử truy cập, truy xuất theo quy định của pháp luật về dữ liệu.

- Mỗi thửa đất được gắn một mã định danh duy nhất, thống nhất trên phạm vi cả nước, để làm cơ sở tham chiếu cho các mã định danh trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành và cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

- Dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai có giá trị sử dụng chính thức; dữ liệu gốc về đất đai được tạo lập có giá trị sử dụng như bản chính giấy tờ, tài liệu được số hóa.

- Không yêu cầu cung cấp thành phần hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính mà các thông tin trong thành phần hồ sơ đã có trong cơ sở dữ liệu được cơ quan chủ quản cơ sở dữ liệu công bố, trừ trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác.

- Nhà nước khuyến khích ưu tiên ứng dụng công nghệ tiên tiến trong xây dựng, quản lý, vận hành Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, trong đó thể hiện được thông tin không gian đa chiều đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số và hiện đại hóa công tác quản lý đất đai.

3.11. Chương 11. Thời hạn sử dụng đất, chế độ sử dụng đất. Chương này quy định về thời hạn sử dụng đất, hạn mức sử dụng đất, chế độ sử dụng đất

a) Về thời hạn sử dụng đất và việc gia hạn sử dụng đất: dự thảo cơ bản kế thừa thời hạn sử dụng đất và việc gia hạn sử dụng đất như quy định của Luật Đất đai năm 2024 để bảo đảm ổn định, đồng thời bổ sung thời hạn cho thuê đất xây dựng cơ sở hạ tầng văn hóa, khoa học, kỹ thuật và thúc đẩy hợp tác thực hiện theo điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên nhưng không quá 99 năm để tiếp tục xử lý đối với các trường hợp Việt Nam đã ký kết điều ước quốc tế liên quan đến nội dung này.

b) Về hạn mức sử dụng đất: để bảo đảm phù hợp với điều kiện đất đai, trình độ khoa học, công nghệ trong sản xuất; yêu cầu chuyển dịch cơ cấu lao động, cơ cấu kinh tế; quá trình đô thị hóa và mục tiêu sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bền vững, dự thảo quy định theo hướng giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, quy định hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở cho cá nhân; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh.

Đối với hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, dự thảo kế thừa quy định Điều 177 Luật Đất đai năm 2024, quy định không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất.

c) Về chế độ sử dụng đất: So với quy định của Luật Đất đai năm 2024, dự thảo Luật không quy định chi tiết chế độ sử dụng các loại đất mà chỉ quy định nguyên tắc và giao Chính phủ quy định chi tiết chế độ sử dụng các loại đất.

Dự thảo Luật chỉ quy định một số trường hợp đặc thù như quy định về quản lý, sử dụng đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng; hoạt động lấn biển; tập trung, tích tụ đất nông nghiệp; sử dụng đất có mặt nước, sử dụng đất kết hợp đa mục đích, đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không; đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn; góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai.

Đối với việc quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường quốc doanh, dự thảo đã làm rõ "Đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường quốc

doanh", để từ đó quy định nguyên tắc giải quyết đối với từng loại đất này. Nhà nước sẽ thu hồi đối với diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận theo phương án sử dụng đất được phê duyệt nhưng không đầu tư, giao khoán không đúng đối tượng.

Đối với hoạt động lấn biển, trên cơ sở quy định tại Điều 190 Luật Đất đai, Nghị quyết số 254/2025/QH15, dự thảo đã hoàn thiện theo hướng bổ sung một số nguyên tắc đối với hoạt động lấn biển như: phải đánh giá tác động đối với đời sống, sinh kế, hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp và quyền tiếp cận biển của cộng đồng dân cư trong khu vực thực hiện dự án và không làm ảnh hưởng, xâm hại đến yếu tố gốc cấu thành di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên... Việc quản lý, sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển như đối với đất đai trên đất liền.

Đối với việc sử dụng đất có mặt nước, trên cơ sở các điều 188, 189, 191, 215 Luật Đất đai năm 2024, dự thảo thiết kế theo hướng quy định nguyên tắc: (i) Sử dụng đất có mặt nước là ao, hồ, đầm theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp đối với cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp; Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp; (ii) Sử dụng đất có mặt nước ven biển theo hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất; (iii) Sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng, khai thác thủy sản theo hình thức Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác mặt nước. Nhà nước không trao quyền sử dụng đất có mặt nước cho bên sử dụng, khai thác mặt nước; sử dụng đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi theo hình thức Nhà nước cho thuê đất. Người sử dụng đất được sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định của Luật này; Sử dụng đất có mặt nước trong phạm vi bảo vệ và phạm vi phụ cận đập, hồ chứa nước thuộc công trình thủy điện, thủy lợi theo hình thức Nhà nước giao, cho thuê đất theo quy định của Luật này.

Đối với việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích, dự thảo không liệt kê các trường hợp được sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà chỉ quy định yêu cầu đối với việc sử dụng kết hợp này và giao Chính phủ quy định chi tiết.

Đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không, dự thảo kế thừa các quy định tại Điều 216 Luật Đất đai về đất xây dựng công trình ngầm, đồng thời bổ sung quy định đối với đất xây dựng công trình trên không. Bổ sung quy định trường hợp công trình ngầm, công trình trên không gắn liền với công trình trên bề mặt do cùng một người sử dụng đất hoặc chủ sở hữu công trình sử dụng, quản lý thì việc xây dựng, quản lý, sử dụng thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

Bổ sung quy định về quản lý, sử dụng đất sau cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần để làm rõ việc cho phép doanh nghiệp tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định tại thời điểm cổ phần hóa, được thực hiện đầy đủ quyền của người sử dụng đất tương ứng với hình thức sử dụng đất và được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định mà không bị hạn chế quyền bởi nguồn gốc đất. Trường hợp đất đã được miễn tiền sử dụng đất thì khi chuyển mục đích phải nộp khoản tiền tương ứng với số tiền đã được miễn; khi thực hiện quyền của người sử dụng đất không phải xem xét lại nguồn gốc đất đã được xác định tại thời điểm cổ phần hóa.

Các nội dung liên quan đến tập trung, tích tụ đất đai, góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn tại Chương này cơ bản được kế thừa các quy định của Luật Đất đai năm 2024.

3.12. Chương 12. Giám sát, theo dõi việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra, kiểm toán; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai. Chương này quy định về giám sát của Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng nhân dân các cấp và của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai; theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai, kiểm toán đất đai; hòa giải tranh chấp đất đai; thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai.

a) So với Luật Đất đai năm 2024, dự thảo không quy định chi tiết về theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; trách nhiệm; hệ thống theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; không quy định về thanh tra chuyên ngành đất đai để thống nhất với pháp luật về thanh tra.

b) Thể chế tinh thần Nghị quyết số 21-NQ/TW, dự thảo Luật đã quy định:

- Trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất phải thực hiện hòa giải.

- Trường hợp tranh chấp mà các bên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất thì các bên tranh chấp được lựa chọn nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc khởi kiện ra Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thì các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án hoặc gửi đơn đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định có hiệu lực thi hành, các bên tranh chấp không có quyền khởi kiện ra tòa án nhân dân.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình trong trường hợp các bên khiếu nại lựa chọn cơ quan hành chính giải quyết khiếu nại. Nếu không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại thì bên khiếu nại có quyền khởi kiện tại Tòa án.

3.13. Chương 13. Điều khoản thi hành. Chương này quy định về hiệu lực thi hành và một số quy định chuyển tiếp để thực hiện khi Luật này có hiệu lực thì hành. Dự thảo Luật đã bỏ 9 điều sửa đổi, bổ sung các luật có liên quan, đề xuất cho phép tiếp tục thực hiện các nội dung chuyển tiếp đã được quy định tại Luật Đất đai và Nghị quyết số 254/2025/QH15, đồng thời bổ sung các nội dung chuyển tiếp để thực hiện khi Luật có hiệu lực.

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ)*

(Nội dung này sẽ bổ sung sau khi có ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp)

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

1. Nguồn lực và điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản

a) Việc thực hiện chính sách không làm phát sinh cơ quan quản lý nhà nước mới, chủ yếu thực hiện theo cơ chế phân cấp, ủy quyền giữa UBND cấp tỉnh và UBND cấp phường, phù hợp mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, do đó không làm tăng nhu cầu về nhân lực cho việc thực hiện chính sách. Qua theo dõi 01 năm thực hiện các quy định về phân cấp, phân quyền các nhiệm vụ từ UBND cấp tỉnh xuống cho UBND cấp xã, về cơ bản, chưa phát sinh khó khăn vướng mắc trong quá trình thực thi vận hành chính quyền 2 cấp

b) Về cơ sở vật chất, trang thiết bị, các điều kiện bảo đảm thực hiện:

- Các cơ quan, tổ chức được phân công đã cơ bản được trang bị cơ sở hạ, hệ thống thông tin, nền tảng quản lý và các trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phát triển và quản lý sử dụng nhà ở. Việc bố trí, sử dụng kinh phí được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Tổ chức đào tạo, các chiến dịch tập huấn, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ quy mô toàn quốc cho đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý đất đai để nâng cao trình độ chuyên môn đáp ứng yêu cầu cho việc thực hiện chính sách.

Lập kế hoạch truyền thông đồng bộ trên các phương tiện thông tin đại chúng để phổ biến sâu rộng các định hướng, quy định mới của Luật đến mọi tầng lớp nhân dân, cơ quan, tổ chức và doanh nghiệp. Chủ động định hướng dư luận, giải thích rõ các chính sách mới (như bồi thường tái định cư, bảng giá đất thị trường) nhằm tạo sự đồng thuận cao, hạn chế tối đa tranh chấp và khiếu kiện về đất đai khi Luật có hiệu lực.

- Bố trí ngân sách Trung ương và địa phương cho công tác xây dựng, ban

hành kịp thời, đồng bộ các văn bản hướng dẫn thi hành luật.

Ưu tiên nguồn lực đầu tư hoàn thiện Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tập trung, đa mục đích, bảo đảm kết nối liên thông theo thời gian thực từ Trung ương đến cơ sở; nguồn lực đầu tư cho công tác điều tra, đánh giá tài nguyên đất; thống kê, kiểm kê đất đai; giám sát sử dụng đất; bảo vệ, cải tạo và phục hồi chất lượng đất nhằm quản lý chặt chẽ về số lượng, chất lượng đất phục vụ cho lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở sử dụng đất bền vững.

c) Sau khi Luật Đất đai (sửa đổi) được ban hành, Chính phủ sẽ giao các Bộ, ngành liên quan chủ trì xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật, bảo đảm đầy đủ nội dung, chất lượng, thống nhất và đúng tiến độ, tạo điều kiện triển khai đồng bộ, hiệu quả trong thực tiễn.

2. Dự kiến thời gian trình Quốc hội

Với mục tiêu hoàn thành nhiệm vụ hoàn thiện hệ thống pháp luật về sắp xếp tổ chức bộ máy trước 01/3/2027 theo yêu cầu của Quốc hội, cắt giảm thủ tục hành chính, điều kiện đầu tư kinh doanh và giải quyết kịp thời, nhanh nhất các vướng mắc, bất cập, điểm nghẽn để sớm đảm bảo ổn định, thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật nhằm tập trung nguồn lực phục vụ nhiệm vụ sản xuất, kinh doanh, phát triển kinh tế - xã hội, Nghị quyết số 07/2026/UBTVQH16 ngày 26/6/2026 điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026, đã bổ sung dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình lập pháp năm 2026, trình Quốc hội xem xét tại Kỳ họp thứ 2 (tháng 10 năm 2026).

VII. MỘT SỐ VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

1. Về nguyên tắc soạn thảo dự án Luật "khung"

Dự thảo Luật đang soạn thảo theo hướng Luật "khung" theo Kết luận số 09-KL/TW ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Bộ Chính trì về hoàn thiện cấu trúc hệ thống pháp luật Việt Nam đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới. So với Luật Đất đai năm 2024, số lượng điều tại dự thảo Luật đã giảm đáng kể do đã chuyển các nội dung quy định chi tiết xuống các Nghị định thi hành Luật. Tuy nhiên, nếu điều nào của dự thảo Luật cũng "giao Chính phủ quy định chi tiết" sẽ không hợp lý. Mặt khác, tại Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 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 đã nêu: "*…luật điều chỉnh các nội dung về kiến tạo phát triển chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính phủ, bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn…* Như vậy, sẽ có những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động mà Chính phủ cần quy định sẽ không có căn cứ, cơ sở để thực hiện.

2. Về tính đồng bộ của các dự án luật có liên quan

Thực hiện kế hoạch của Chính phủ (Nghị quyết số 229/NQ-CP ngày 13/8/2026) triển khai Nghị quyết số 21-NQ/TW, trong đó, Chính phủ phân công cụ thể các cơ quan chủ trì soạn thảo các luật liên quan. Hiện nay, pháp luật hiện hành không có quy định nào để xác định cơ quan chịu trách nhiệm hoặc đầu mối giúp Chính phủ thực hiện nhiệm vụ soạn thảo đồng bộ về thời gian, thống nhất về nội dung các luật liên quan đã phân công tại Nghị quyết số 229/NQ-CP ngày 13/8/2026 của Chính phủ. Do vậy, một số luật như Luật Kinh doanh đất động sản, Luật Nhà ở... nếu không triển khai đồng bộ có thể sẽ dẫn đến tình trạng luật chờ luật, điều này sẽ gây khó khăn trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo dự thảo: (1) Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); (2) Báo cáo tổng kết thi hành Luật; (3) Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); (4) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, việc bảo đảm bình đẳng giới, chính sách dân tộc; (5) Bản thuyết minh quy phạm hóa chính sách; (6) Bản so sánh dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) với Luật Đất đai năm 2024; (7) Bản tổng hợp ý kiến tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội)./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Ủy ban: Kinh tế và Tài chính, Pháp luật và Tư pháp;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tư pháp, Tài chính, Xây dựng;
- TANDTC, VKSNDTC;
- TT Nguyễn Thị Phương Hoa;
- TT Đặng Ngọc Điệp;
- Lưu: VT, VP (TH), PC, QLĐĐ.

BỘ TRƯỞNG

Trịnh Việt Hùng