

Số: /TTr-BNNMT

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO
Ngày 12/8/2025

TỜ TRÌNH

Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Nông nghiệp và Môi trường kính trình Chính phủ dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

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

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

- Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30 tháng 4 năm 2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới¹;

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân²;

- Kết luận số 155-KL/TW ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện về sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính từ nay đến ngày 30/6/2025, trong đó có nội dung “....*đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và phân định rõ giữa thẩm quyền*

¹ Nghị quyết số 66-NQ/TW đặt ra mục tiêu “*năm 2025, cơ bản hoàn thành việc tháo gỡ những “điểm nghẽn” do quy định của pháp luật*”; “*xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính bất hợp lý; .. Tạo cơ sở pháp lý để khu vực kinh tế tư nhân tiếp cận hiệu quả các nguồn lực về vốn, đất đai, nhân lực chất lượng cao...*”; “*Khẩn trương sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật đáp ứng yêu cầu thực hiện chủ trương tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính, gắn với phân cấp, phân quyền tối đa theo phương châm “địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm”*” ...

² Nghị quyết số 68-NQ/TW yêu cầu: “*Hoàn thiện hệ thống pháp luật, xoá bỏ các rào cản tiếp cận thị trường đảm bảo môi trường kinh doanh thông thoáng, minh bạch, rõ ràng, nhất quán, ổn định lâu dài, dễ tuân thủ, chi phí thấp.... Trong năm 2025, hoàn thành việc rà soát, loại bỏ những điều kiện kinh doanh không cần thiết, quy định chồng chéo, không phù hợp, cản trở sự phát triển của doanh nghiệp tư nhân*”.

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... ”;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước³;

- Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật⁴,

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

2. Cơ sở thực tiễn

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

Quy định phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương là một trong các nội dung sớm được quy định pháp luật về đất đai (bắt đầu quy định trong Luật

sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001, sau đó tiếp tục được quy

định trong Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024) và đã được thực hiện triệt để. Theo đó, cấp Trung ương chỉ còn giữ một phần thẩm quyền liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Các nội dung quản lý nhà nước khác trong lĩnh vực đất đai đều đã được phân cấp cho chính quyền địa phương (như: giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất...). Các quy định liên quan đến phân cấp thẩm quyền cho chính quyền địa phương theo pháp luật về đất đai hiện hành đang góp phần sớm đưa chính sách đất đai vào thực

³ Nghị quyết số 190/2025/QH15 đã quy định: “Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn để xử lý các văn bản chịu sự tác động do sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, bảo đảm hoàn thành trước ngày 01 tháng 3 năm 2027”.

⁴ Nghị quyết số 206/2025/QH15 đã quy định: “Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, chính quyền địa phương các cấp nâng cao hiệu quả công tác xây dựng và tổ chức thi hành văn bản quy phạm pháp luật; thường xuyên rà soát các văn bản quy phạm pháp luật để xác định, xử lý khó khăn, vướng mắc theo quy định của Nghị quyết này theo đúng thẩm quyền, bảo đảm lộ trình, thứ tự ưu tiên cụ thể để xử lý hiệu quả các khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật”.

tiền cuộc sống, cải cách thủ tục hành chính về đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai...

Trong thời gian vừa qua, thực hiện chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp⁵, sự phân công của Chính phủ⁶, Thủ tướng Chính phủ⁷, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức triển khai rà soát các quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật, đồng thời kịp thời đề xuất Chính phủ ban hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

2.2. Qua 01 năm thi hành Luật Đất đai cho thấy, bên cạnh những kết quả đạt được như đã nêu ở trên, còn có một số tồn tại, vướng mắc đòi hỏi phải tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai, cụ thể như sau:

a) Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hiện nay chưa phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp⁸; việc quy định phải lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện dẫn đến tăng quy trình thủ tục, kéo dài thời gian tiếp cận đất đai, chậm đưa đất vào sử dụng. Luật Đất đai năm 2024 đã cho phép những nơi có quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất mà sử dụng quy hoạch này để làm công cụ quản lý đất đai. Tuy nhiên, trên thực tế tỷ lệ phủ kín của quy hoạch đô thị và nông thôn trên cả nước còn thấp, trong nhiều trường hợp không phủ kín theo địa giới hành chính, dẫn đến một số địa phương mặc dù đã lập quy hoạch đô thị và nông thôn nhưng vẫn phải lập quy hoạch sử dụng đất gây chồng chéo, lãng phí. Với quan điểm bảo vệ nghiêm ngặt đất trồng lúa, Kết luận số 81-KL/TW ngày 29/7/2020 của Bộ Chính trị về bảo đảm an ninh lương thực quốc gia đến năm 2030 đã xác định giữ ổn định diện tích đất trồng lúa là 3,5 triệu ha, cao hơn nhu cầu thực tế để bảo đảm an ninh lương thực quốc gia⁹, trong khi nhiều địa phương muốn chuyển đổi đất trồng lúa sang mục đích phát triển công nghiệp, thương mại dịch vụ, hạ tầng và các mục đích sử dụng khác gặp nhiều khó khăn vì bị khống chế bởi chỉ tiêu đất trồng lúa. Bên cạnh đó, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất còn tình trạng chưa thống nhất, đồng bộ.

b) Việc thực hiện giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất phụ

⁵ Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 của Ban chấp hành Trung ương Đảng, Kết luận số 137-KL/TW ngày 28/3/2025 của Bộ Chính trị, Kết luận số 155-KL/TW ngày 17/5/2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư

⁶ Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 07/4/2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp

⁷ Quyết định số 608/QĐ-TTg ngày 15/3/2025 về Kế hoạch triển khai các nhiệm vụ, giải pháp đẩy mạnh phân cấp, phân quyền

⁸ Gồm: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

⁹ Theo Quy hoạch sử dụng đất quốc gia đã được phê duyệt thì đất trồng lúa đến năm 2030 có diện tích là 3,5 triệu ha; theo phương án điều chỉnh quy hoạch đang được Chính phủ hoàn thiện, trình Quốc hội xem xét, thông qua đã tính toán, xác định diện tích đất trồng lúa giảm xuống còn 3,3 triệu ha vẫn bảo đảm an ninh lương thực quốc gia và còn một phần để xuất khẩu.

thuộc vào trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đầu giá tài sản, pháp luật về đấu thầu nên cần nhiều thời gian chuẩn bị dự án, trong khi nhiều trường hợp vẫn không lựa chọn được nhà đầu tư thực sự có năng lực, dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện dự án, chậm đưa đất vào sử dụng, ảnh hưởng đến khả năng thu hút đầu tư. Ngoài ra, đối với một số trường hợp thực hiện dự án đầu tư có quy mô lớn, chức năng hỗn hợp, yêu cầu kỹ thuật cao, phức tạp, tạo động lực phát triển cho địa phương hoặc vùng rất cần những nhà đầu tư lớn, có năng lực nổi trội nhưng khi áp dụng cơ chế đấu thầu làm kéo dài thời gian thực hiện và có thể không lựa chọn được những nhà đầu tư thực sự có năng lực nổi trội như mong muốn. Việc cho thuê đất cơ bản theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm dẫn đến khó khăn cho nhà đầu tư trong việc hạch toán kinh doanh, thế chấp quyền sử dụng đất, huy động vốn, đặc biệt là các dự án thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa, xã hội, kinh doanh dịch vụ lưu trú... cần thu hút đa dạng các nguồn lực đầu tư. Việc quy định bắt buộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất trụ sở, cơ sở làm việc dôi dư, đất thu hồi từ cổ phần hoá, thoái vốn doanh nghiệp nhà nước để sử dụng vào nhu cầu phát triển kinh tế (bao gồm cả các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) làm kéo dài thời gian, thêm thủ tục, tăng chi phí tuân thủ, nhất là các dự án thuộc danh mục ưu đãi đầu tư có nhu cầu sử dụng quỹ đất này trong giai đoạn thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 và sáp nhập đơn vị hành chính, cơ quan Trung ương và địa phương.

c) Luật Đất đai còn chưa có quy định về thu hồi đất để thực hiện dự án chỉnh trang đô thị, dự án cấp bách phục vụ cho nhiệm vụ chính trị, đối ngoại; dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế; dự án logistic; dự án hỗn hợp dân cư, đô thị, du lịch, dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao và các mục đích khác; dự án công nghiệp văn hóa ... Các dự án này sử dụng quy mô diện tích lớn, đóng góp nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế từ các giá trị gia tăng, tạo nhiều công ăn việc làm cho lao động địa phương, thúc đẩy phát triển các dịch vụ kinh doanh phụ trợ tại khu vực dự án nhưng chưa có quy định được Nhà nước thu hồi đất, gây khó khăn cho quá trình tiếp cận đất đai và triển khai thực hiện dự án. Đồng thời chưa có quy định thu hồi đất để tạo quỹ đất cho thuê đất tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với nhà đầu tư thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường hoặc phải thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, dẫn đến việc sản xuất, kinh doanh ngừng trệ do chưa có mặt bằng để tiếp tục sản xuất, kinh doanh. Trên thực tế, nhiều dự án thực hiện theo cơ chế thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất nhưng có một phần nhỏ diện tích mà nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất dẫn đến tình trạng “dự án treo”, gây lãng phí nguồn lực đất đai, làm chậm tiến độ đầu tư và gây khó khăn cho nhà đầu tư

Với quy định của pháp luật hiện hành về điều kiện thu hồi đất chỉ được thực hiện sau khi đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là chưa phù hợp với yêu cầu cấp bách về tiến độ hoàn thành các dự án

quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp, đồng thời không bảo đảm sự linh hoạt đối với dự án mà đa số người có đất thu hồi đồng thuận thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Quy định yêu cầu phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi quyết định thu hồi đất đã gây khó khăn trong tổ chức thực hiện đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư công khẩn cấp, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ trong phạm vi dự án, dự án mà khu tái định cư được bố trí theo tuyến của công trình chính.

d) Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu về đất đai cần phải thực hiện quyền kiểm soát và quyết định giá đất. Trong đó, đối với thị trường sơ cấp (*khi Nhà nước thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*) thì giá đất do Nhà nước quyết định, không phụ thuộc vào kết quả của tư vấn xác định giá đất; đối với thị trường thứ cấp (*chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất*), giá đất do các chủ thể tự thỏa thuận và quyết định theo pháp luật về dân sự, Nhà nước thực hiện quyền kiểm soát chủ yếu thông qua các công cụ quy hoạch, tài chính, định hướng phát triển không gian và hạ tầng. Tuy nhiên, theo quy định hiện nay, việc định giá đất của Nhà nước tại thị trường sơ cấp lại phụ thuộc vào giá đất tại thị trường thứ cấp và kết quả đơn vị tư vấn giá đất, trong khi việc xác định giá đất cụ thể còn gặp khó khăn do phụ thuộc vào nhiều yếu tố¹⁰, kết quả định giá không thống nhất, dẫn đến không phản ánh đúng bản chất của giá đất trên thị trường sơ cấp và thứ cấp, chưa phát huy đầy đủ vai trò quyết định và điều tiết của Nhà nước đối với giá đất nói chung và biến động giá đất trên thị trường. Điều này cũng gián tiếp ảnh hưởng đến tiến độ tiếp cận đất đai, thực hiện dự án đầu tư, trong nhiều trường hợp làm tăng chi phí đầu tư, ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư. Việc xác định giá đất cụ thể nhất là khi áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức còn có những vướng mắc, bất cập. Với phương pháp này, kết quả của việc định giá bị phụ thuộc vào khả năng thu thập thông tin, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mức giá thuê trên thị trường, loại hình, hình thức kinh doanh của tổ chức. Trên thực tế, thị trường quyền sử dụng đất thường có sự biến động tăng, thậm chí tăng đột biến và thiếu tính ổn định. Bên cạnh đó, việc xác định mức biến động của giá hoàn toàn dựa trên số liệu từ quá khứ, không phản ánh đúng giá trị tăng thêm của đất thực tế trong tương lai. Vì vậy, việc sử dụng phương pháp này để phục vụ quản lý giá đất thì giá đất do Nhà nước quyết định sẽ bị phụ thuộc, chạy theo sự biến động của thị trường. Bên cạnh đó, còn có ý kiến cho rằng Luật Đất đai quy định áp dụng giá đất cụ thể khi Nhà nước trao quyền sử dụng đất¹¹ cho tổ chức để thực hiện dự án đầu tư là còn mang tính tận thu từ đất, dẫn đến thời gian kéo dài, chi phí đầu tư tăng cao, làm giảm năng lực cạnh tranh, ảnh hưởng đến môi trường thu hút đầu tư

¹⁰ Như: thông tin dữ liệu đầu vào chưa đầy đủ, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất rất đa dạng, trình độ, năng lực chuyên môn, đạo đức, kinh nghiệm của người định giá, phương án đầu tư kinh doanh của chủ đầu tư dự án, biến động thị trường...

¹¹ Khi được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê đất trả tiền hàng năm, ...

của các địa phương. Ngoài ra, những rủi ro trong xác định giá đất cụ thể dẫn đến tâm lý e ngại, sợ trách nhiệm của một số cán bộ, cơ quan được giao thực hiện nhiệm vụ xác định giá đất, dẫn đến kéo dài thời gian xác định giá đất, ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án đầu tư.

đ) Hệ thống pháp luật hiện nay vẫn đang tiếp tục điều chỉnh, thay đổi ở nhiều lĩnh vực, dẫn đến thiếu đồng bộ tại thời điểm áp dụng như: Luật Đất đai, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Đấu thầu... Việc tổ chức thi hành pháp luật về đất đai tại một số địa phương còn gặp khó khăn, nhất là trong giai đoạn chuyển tiếp giữa luật cũ và luật mới. Đặc biệt, nhiều dự án đầu tư sử dụng đất triển khai qua nhiều giai đoạn pháp lý khác nhau nhưng thiếu quy định chuyển tiếp rõ ràng, gây lúng túng cho địa phương trong xử lý hồ sơ và triển khai dự án.

Từ cơ sở chính trị, pháp lý, cơ sở thực tiễn nêu trên cho thấy, việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai nhằm tiếp tục thể chế các quan điểm, định hướng của Đảng, đồng thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai là cần thiết, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong giai đoạn hiện nay.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng và Nhà nước về chính sách đất đai, đồng thời đảm bảo kế thừa, sự ổn định, tính thống nhất của hệ thống pháp luật; tháo gỡ kịp thời những “điểm nghẽn”, vấn đề mới phát sinh từ thực tiễn, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

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

Bám sát chủ trương, chính sách tại Nghị quyết, Kết luận của Bộ Chính trị, Ban Bí thư được ban hành trong các năm 2023, 2024 và năm 2025; tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương 2 cấp; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về đất đai, chuyển đổi số dựa trên hệ thống thông tin đất đai thống nhất, tích hợp thông tin đất đai với thông tin thị trường bất động sản, cơ sở dữ liệu về dân cư và các cơ sở dữ liệu có liên quan.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT

1. Thực hiện Thông báo kết luận của Bộ Chính trị tại Công văn số 15429-CV/VPTW ngày 16/6/2025 của Văn phòng Trung ương Đảng và chỉ đạo của Lãnh đạo Đảng ủy Chính phủ, Đảng ủy Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì xây dựng hồ sơ báo cáo Đảng ủy Chính phủ và Đảng ủy Chính phủ báo cáo Bộ Chính trị để trình Ban Chấp hành Trung ương xem xét sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao làm cơ sở để đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, trong hồ sơ có nội

dung dự kiến sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai. Ban Chấp hành Trung ương đã thông qua Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19/7/2025.

2. Song song với quá trình chuẩn bị hồ sơ trình Ban Chấp hành Trung ương xem xét sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW, thực hiện nhiệm vụ Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã thành lập Tổ soạn thảo và Tổ giúp việc xây dựng dự án Luật¹².

Cơ quan chủ trì soạn thảo đã tổ chức đánh giá 01 năm thi hành Luật Đất đai; đề xuất đưa dự án Luật này vào Chương trình xây dựng Luật của Quốc hội¹³, xây dựng dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai gửi lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương, đồng thời đăng trên Cổng thông tin điện tử quốc gia, của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; tổ chức hội thảo lấy ý kiến của các bộ, ngành, địa phương doanh nghiệp, tổ chức nghề nghiệp về Dự thảo Luật¹⁴.

3. Trên cơ sở ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương, các tổ chức, cá nhân, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện hồ sơ Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai gửi Bộ Tư pháp để thẩm định (Công văn số/BNNMT-QLĐĐ ngày tháng 7 năm 2025). Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp tại Báo cáo số/BCTĐ-BTP ngày... tháng ..năm 2025, cơ quan chủ trì soạn thảo đã hoàn thiện hồ sơ Dự án Luật trình Chính phủ (hồ sơ gửi kèm Tờ trình số/TTr-BNNMT ngày thángnăm 2025).

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.

2. Bố cục của dự thảo Luật: Bố cục của dự thảo Luật: Dự thảo Luật gồm 03 điều, cụ thể như sau:

2.1. Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, gồm 29 khoản, gồm 03 nhóm nội dung sau:

- Nhóm các nội dung thể chế quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19 tháng 7 năm 2025, gồm **11** khoản tại Điều 1.

- Nhóm các nội dung sửa đổi, bổ sung để tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi hành Luật gồm **07** khoản tại Điều 1.

- Nhóm các nội dung sửa đổi để phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp gồm **08** khoản tại Điều 1.

¹² Quyết định số 2327/QĐ-BNNMT ngày 24/6/2025 và Quyết định số 2328/QĐ-BNNMT ngày 24/6/2025

¹³ Công văn số 4939/BNNMT-PC ngày 30/7/2025

¹⁴ Hội thảo lấy ý kiến của các bộ, ngành, các tỉnh, thành phố khu vực miền Bắc theo Công văn số 5149/BNNMT-QLĐĐ ngày 05/8/2025; khu vực miền Trung và miền Nam theo Công văn số 5326/BNNMT-QLĐĐ ngày 08/8/2025, Hội thảo lấy ý kiến của các doanh nghiệp, tổ chức nghề nghiệp theo Công văn số 5416/BNNMT-QLĐĐ ngày 12/8/2025)

2.2. Điều 2. Quy định chuyển tiếp, gồm 11 khoản quy định chuyển tiếp các nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nhận chuyển quyền sử dụng đất thực hiện dự án, lựa chọn hình thức thuê đất, về giá đất, về xác định lại diện tích, loại đất, thời hạn sử dụng đất đối với một số trường hợp, nhận chuyển nhượng dự án bất động sản.

2.3. Điều 3. Hiệu lực thi hành, quy định về hiệu lực thi hành của Luật này kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Luật

3.1. Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai (29 khoản), cụ thể như sau:

3.1.1. Khoản 1. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 61

Sửa đổi quy định về hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng: bỏ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện; bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã (khoản 1 Điều 61) theo 02 Phương án:

- Phương án 1: Thay thế quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện bằng quy hoạch sử dụng đất cấp xã và kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp xã.

Theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp cần thiết phải có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã để làm cơ sở thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại địa phương thay cho quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện. Phương án này đảm bảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đồng bộ, thống nhất từ Trung ương đến địa phương theo tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW, kế thừa và duy trì công cụ quản lý đối với những khu vực chưa có quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. Trong trường hợp đã có quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã.

- Phương án 2. Không quy định về quy hoạch sử dụng đất cấp xã mà chỉ quy định lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã trên cơ sở chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được phân bổ cho đơn vị hành chính cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn nhằm đổi mới, giảm bớt trình tự, thủ tục, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất. Đồng thời, khuyến khích việc lập quy hoạch theo pháp luật đô thị và nông thôn để đảm bảo hệ thống công cụ quản lý đất đai đồng bộ, ổn định, lâu dài trên phạm vi cả nước, thuận lợi, rút ngắn thời gian triển khai thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất.

3.1.2. Khoản 2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 72 theo hướng giao Chính phủ quy định chi tiết về điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Lý do: bổ sung quy định nêu trên để phù hợp mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, thống nhất với nội dung sửa đổi về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Luật Đất đai, cải các thủ tục hành chính, đảm bảo linh hoạt trong việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đáp ứng yêu cầu tiếp cận đất đai thực hiện các công trình, dự án trong thời kỳ mới

3.1.3. Khoản 3. Bổ sung các khoản 33, 34 và 35 vào Điều 79

Bổ sung 03 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79):

(1) Thực hiện các dự án đầu tư công khẩn cấp phục vụ cho nhiệm vụ chính trị, đối ngoại; dự án trong khu thương mại tự do, trong trung tâm tài chính quốc tế; dự án logistics; dự án hỗn hợp dân cư, đô thị, du lịch, dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao và các mục đích khác; dự án công nghiệp văn hóa và các dự án phát triển kinh tế - xã hội khác do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

(2) Phương án 1: Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết thời gian gia hạn nếu được gia hạn thời gian hoàn thành thỏa thuận và đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất hoặc trên 75% số lượng người sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư.

Phương án 2: Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết thời gian gia hạn nếu được gia hạn thời gian hoàn thành thỏa thuận và đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất hoặc trên 75% số lượng người sử dụng đất (chiếm trên 50 % diện tích đất) thì Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư.

(3) Tạo quỹ đất để cho thuê đất tiếp tục sản xuất, kinh doanh quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai năm 2024.

Lý do: việc bổ sung quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “ *Nghiên cứu, xem xét mở rộng các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phù hợp với tình hình thực tiễn*”. Thực tế có nhiều dự án sử dụng đất (các dự án chỉnh trang đô thị, dự án hỗn hợp, khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế, logistic, du lịch, dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao...) với quy mô diện tích lớn, đóng góp nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế từ các giá trị gia tăng, tạo nhiều công ăn việc làm cho lao động địa phương, thúc đẩy phát triển các dịch vụ kinh doanh phụ trợ tại khu vực dự án nhưng chưa có quy định được Nhà nước thu hồi đất, gây khó khăn cho quá trình tiếp cận đất đai và triển khai thực hiện dự án.

Đồng thời chưa có quy định thu hồi đất để tạo quỹ đất cho thuê đất tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với nhà đầu tư thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường hoặc phải thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, dẫn đến việc sản xuất, kinh doanh ngừng trệ do chưa có mặt bằng để tiếp tục sản xuất, kinh doanh. Trên thực tế, nhiều dự án thực hiện theo cơ chế thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất nhưng có một phần nhỏ diện tích mà nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất dẫn đến tình trạng “dự án treo”, gây lãng phí nguồn lực đất đai, làm chậm tiến độ đầu tư và gây khó khăn cho nhà đầu tư.

3.1.4. Khoản 4. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 80

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 80 theo hướng căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo 2 phương án: *Dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã (Phương án 1), Dự án phù hợp với kế hoạch sử dụng đất cấp xã (Phương án 2)* để thống nhất với nội dung sửa đổi tại Điều 61 và Điều 67.

Lý do: bổ sung quy định nêu trên để phù hợp mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, thống nhất với nội dung sửa đổi về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Luật Đất đai, cải các thủ tục hành chính, đảm bảo linh hoạt trong hoạt động tiếp cận đất đai thực hiện các công trình, dự án trong thời kỳ mới nhưng vẫn đáp ứng yêu cầu quản lý chặt chẽ nguồn lực đất đai.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 80 theo hướng: Sửa đổi, bổ sung quy định cho phép thu hồi đất trước khi hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư trong một số trường hợp đặc biệt (khoản 3 Điều 80, khoản 8a Điều 87), cụ thể: (i) Thu hồi đất được thực hiện trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi không có trường hợp bố trí tái định cư đối với các dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp, dự án khác được trên 75% người sử dụng đất đồng ý; (ii) Trường hợp phải bố trí tái định cư thì chỉ được thực hiện thu hồi đất trước khi bố trí tái định cư trong các trường hợp dự án đầu tư công khẩn cấp, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ, dự án mà việc bố trí tái định cư được theo tuyến công trình chính. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thời gian và kinh phí tạm cư đối với trường hợp quyết định thu hồi đất trước khi hoàn thành bố trí tái định cư.

Lý do: việc bổ sung quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW¹⁵, việc sửa đổi, bổ sung quy định nhằm tháo gỡ khó khăn, rút ngắn thời gian thu hồi đất, đáp ứng yêu cầu cấp bách về tiến độ hoàn thành các dự án quan trọng quốc gia, dự án

¹⁵ Nghị quyết số 69-NQ/TW: “chỉ được thực hiện sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt, trừ trường hợp đại đa số người sử dụng đất đồng thuận bàn giao mặt bằng. Đối với trường hợp thu hồi đất mà phải bố trí tái định cư thì phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất, trừ trường hợp dự án cấp bách do cấp có thẩm quyền quyết định, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ đối với đại đa số người sử dụng đất trong phạm vi dự án, dự án mà phần lớn diện tích đất tái định cư được bố trí theo tuyến của công trình chính. Nhà nước có chính sách tạm cư cho người có đất thu hồi trong thời gian chưa được bố trí tái định cư”

đầu tư công khẩn cấp, bảo đảm sự linh hoạt đối với dự án mà đa số người có đất thu hồi đồng thuận thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và hoàn thành bố trí tái định cư, đồng thời vẫn phải đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người có đất thu hồi.

3.1.5. Khoản 5. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 83

Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 83 theo hướng phân cấp rõ việc thu hồi đất của Chủ tịch Ủy ban nhân cấp cấp xã và Chủ tịch Ủy ban nhân cấp cấp tỉnh thu hồi đất quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật Đất đai.

Lý do: Thể chế chủ trương tại Kết luận số 155-KL/TW ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện về sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính từ nay đến ngày 30/6/2025, trong đó có nội dung “....*đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và phân định rõ giữa thẩm quyền chung của Ủy ban nhân dân và thẩm quyền riêng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã*”, theo đó sửa đổi, bổ sung khoản 1 và 2 Điều 83 về thẩm quyền thu hồi đất theo hướng phân cấp thẩm quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai mà thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật này; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp không thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để đảm bảo đồng bộ khi phân định thẩm quyền quản lý nhà nước về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho một cơ quan nhà nước (cấp xã hoặc cấp tỉnh) thực hiện nhằm cải cách thủ tục hành chính, thuận lợi, thống nhất, tiết kiệm chi phí trong thực hiện.

3.1.6. Khoản 6. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 84

- Sửa đổi khoản 2 Điều 84 theo hướng trường hợp phải thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an gửi văn bản lấy ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất để cơ quan, người có thẩm quyền làm căn cứ quyết định thu hồi đất thực hiện các nhiệm vụ quốc phòng, an ninh theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 80 của Luật Đất đai mà không phải lấy ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Môi trường và không phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận; trường hợp không thống nhất thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

- Sửa đổi khoản 3 Điều 84 theo hướng đối với dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất quốc phòng, đất an ninh, tài sản gắn liền với đất nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất lấy ý kiến Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối

với đất an ninh và việc quyết định thu hồi đất chỉ được thực hiện sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh. Như vậy, sau khi có ý kiến thống nhất về việc thu hồi đất quốc phòng của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, thu hồi đất an ninh Bộ trưởng Bộ Công an là căn cứ để địa phương thực hiện thu hồi đất, phù hợp với quy định tại điểm d khoản 1 Điều 80 của Luật Đất đai và không phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận; trường hợp không thống nhất thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Lý do: Sửa đổi, bổ sung trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh theo hướng phân cấp từ thẩm quyền thuộc Thủ tướng Chính phủ xuống cho các Bộ, ngành, địa phương trong trường hợp Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất, chỉ có trường hợp các bên chưa đạt được thống nhất mới báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định để phù hợp với chủ trương tăng cường phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền tại Kết luận số 155-KL/TW.

3.1.7. Khoản 7. Bổ sung khoản 8a vào sau khoản 8 Điều 87

Bổ sung khoản 8a vào sau khoản 8 Điều 87 theo hướng dẫn chiếu các trường hợp được quyết định thu hồi đất được thực hiện trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định và hoàn thành bố trí tái định cư để thống nhất với nội dung sửa đổi tại khoản 3 Điều 80.

3.1.8. Khoản 8. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 101

Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 101 theo hướng giao Chính phủ quy định các trường hợp khác không được bồi thường về đất.

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

3.1.9. Khoản 9. Bổ sung khoản 7 vào Điều 103 theo hướng giao Chính phủ quy định chi tiết về bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi.

Lý do: để giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn khi xác định mức bồi thường thiệt hại đối với một số loại cây lâu năm cho thu hoạch nhiều lần mà chưa có quy trình sản xuất tạo thuận lợi, linh hoạt trong quá trình áp dụng, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư.

3.1.10. Khoản 10. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 116

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 116 theo hướng căn cứ 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; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là *kế hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật*, trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Lý do: Sửa đổi, bổ sung quy định nêu trên để thống nhất với nội dung sửa

đổi về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Luật Đất đai (không còn kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện); cải các thủ tục hành chính, đảm bảo linh hoạt, rút ngắn thời gian trong tiếp cận đất đai thực hiện các dự án đã có quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

3.1.11. Khoản 11. Sửa đổi, bổ sung Điều 120

Sửa đổi, bổ sung Điều 120 theo hướng cho phép lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc thuê đất trả tiền hàng năm. Riêng đối với đơn vị sự nghiệp công lập mặc dù được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc thuê đất trả tiền hàng năm nhưng không được chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Lý do: Quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “*cho phép người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*”. Việc sửa đổi Điều 120 Luật Đất đai sẽ cho phép người sử dụng đất lựa chọn linh hoạt giữa các hình thức cho thuê đất sẽ tạo điều kiện thuận lợi và sự chủ động cho nhà đầu tư trong việc hạch toán kinh doanh, thế chấp quyền sử dụng đất, huy động vốn. Riêng đối với đơn vị sự nghiệp công lập, đất đai là tài sản nhà nước, nếu cho thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi thuê đất trả tiền thuê đất một lần (chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn) sẽ có nguy cơ thất thoát tài sản, ngân sách nhà nước.

3.1.12. Khoản 12. Sửa đổi, bổ sung Điều 123

Quy định cụ thể thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã (Điều 123).

Lý do: Thể chế Kết luận số 155-KL/TW ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện về sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính từ nay đến ngày 30/6/2025, trong đó có nội dung “....*đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và phân định rõ giữa thẩm quyền chung của Ủy ban nhân dân và thẩm quyền riêng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã*”. Việc sửa đổi nêu trên nhằm phân định rõ thẩm quyền, trách nhiệm, cải cách hành chính, cắt giảm các khâu trung gian, thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian tiếp cận đất đai.

3.1.13. Khoản 13. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Điều 124

a) Sửa đổi, bổ sung điểm p khoản 3 theo hướng phân cấp từ thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các trường hợp khác giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất.

Lý do: Đảm bảo phù hợp tinh thần chỉ đạo của Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30 tháng 4 năm 2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới, trong yêu cầu đẩy mạnh

phân cấp, phân quyền tối đa theo phương châm “địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 theo hướng Nhà nước 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 đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này mà không sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư mà đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.”.

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

3.1.14. Khoản 14. Bổ sung điểm c vào khoản 4 Điều 125 theo hướng giao Chính phủ quy định các điều khác đối với cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Lý do: Việc quy định cụ thể, chi tiết các điều kiện để cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất giao Chính phủ nhằm quy định cụ thể, chi tiết phù hợp với thực tiễn trong quá trình tổ chức thực hiện để khắc phục một số vướng mắc, bất cập trong thời gian vừa qua.

3.1.15. Khoản 15. Bổ sung điểm c khoản 1 Điều 126

Bổ sung trường hợp giao đất thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý (bổ sung điểm c vào khoản 1 Điều 126).

Lý do: Việc sửa đổi Điều 126 Luật Đất đai nhằm khắc phục tình trạng một số khu vực đất do Nhà nước quản lý đã được quy hoạch vào dự án cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, mà nhà đầu tư cũng có nhu cầu thuê đất trả tiền hằng năm, tuy nhiên chưa có quy định xử lý trường hợp này. Đồng thời, để khai thác có hiệu quả quỹ đất này thông qua việc lựa chọn nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

3.1.16. Khoản 16. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và tên khoản 2 Điều 136, theo hướng đối với trường hợp việc sử dụng đất do Nhà nước quyết định (chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất) thì việc cấp Giấy chứng nhận sẽ được thực hiện đồng thời để cắt giảm thủ tục hành chính nhằm giảm thời gian thực hiện thủ tục, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho cá nhân và tổ chức.

3.1.17. Khoản 17. Bổ sung khoản 8 Điều 141 theo hướng giao Chính phủ quy định chi tiết về xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất để giải quyết các khó khăn, vướng mắc về xác định diện tích đất ở trên thực tế.

3.1.18. Khoản 18. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Điều 155

- Quy định căn cứ tính tiền sử dụng đất là giá đất theo bảng giá đất, hệ số

điều chỉnh giá đất, tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất (không quy định giá đất cụ thể là căn cứ để tính tiền sử dụng đất). Bổ sung quy định căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo hướng căn cứ giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất để làm rõ cách tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Lý do: Thẻ chế quan điểm về quyền chủ sở hữu của Nhà nước trong việc quyết định giá đất, Nhà nước kiểm soát giá đất khi giao đất, cho thuê đất... Giá đất do Nhà nước quyết định, không phụ thuộc vào kết quả của tư vấn, là công cụ để Nhà nước định hướng, điều chỉnh, bình ổn giá đất thị trường, thúc đẩy phát triển sản xuất, kinh doanh.

Việc áp dụng bảng giá đất thay cho giá đất cụ thể sẽ dễ tính toán, tạo thuận lợi cho việc áp dụng; khắc phục được những vướng mắc trong việc xác định giá đất cụ thể; đẩy nhanh công tác xác định nghĩa vụ tài chính, nhanh chóng đưa đất vào sử dụng, tránh lãng phí; tiết kiệm được kinh phí thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất.

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

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

Do đó, để khắc phục các hạn chế nêu trên cần phải nhất quán quan điểm đất đai là đầu vào của hoạt động sản xuất kinh doanh và không đặt nặng vấn đề về tăng thu ngân sách từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đồng thời cần có chính sách hỗ trợ khác thỏa đáng đối với người có đất bị thu hồi để hạn chế khiếu nại.

- Bổ sung yếu tố “chi phí xây dựng hạ tầng được khấu trừ (nếu có)” vào căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Lý do: Giá đất quy định trong bảng giá đất là giá đất đã có hạ tầng nên khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải trừ chi phí xây dựng hạ tầng mà nhà đầu tư đã thực hiện để đảm bảo tính đúng, tính đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tạo công bằng cho các nhà đầu tư.

- Bổ sung nội dung giao Chính phủ quy định trường hợp chưa có trong bảng giá đất hoặc được khấu trừ chi phí xây dựng hạ tầng để đảm bảo không bị vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện.

3.1.19. Khoản 19. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 158

Quy định thời điểm lựa chọn thông tin giá đất đầu vào là thời điểm phê duyệt dự án xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trở về trước; không

quy định chi tiết các phương pháp định giá đất và điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất tại Luật.

Lý do: để thống nhất với việc không quy định áp dụng giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; linh hoạt cho Chính phủ trong việc tổ chức thực hiện, phù hợp với yêu cầu quản lý về giá đất trong thực tế.

3.1.20. Khoản 20. Sửa đổi, bổ sung Điều 159

Sửa đổi theo hướng giao Chính phủ quy định chi tiết các trường hợp áp dụng Bảng giá đất; quy định bảng giá đất được xây dựng theo loại đất, khu vực, vị trí; quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần và công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ; trường hợp cần thiết thì bổ sung bảng giá đất trong năm.

Lý do: trong quá trình tổ chức thực hiện áp dụng bảng giá đất Chính phủ có thể linh hoạt, chủ động bổ sung các trường hợp cần áp dụng bảng giá đất; địa phương chủ động điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trong năm để đáp ứng tình hình thực tế.

3.1.21. Khoản 21. Sửa đổi, bổ sung Điều 160

Sửa đổi, bổ sung Điều 160 theo hướng bỏ quy định về giá đất cụ thể; quy định hệ số điều chỉnh giá 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. Hệ số điều chỉnh giá đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành áp dụng từ ngày 01/01 hằng năm; trường hợp cần thiết, điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực để áp dụng.

Lý do: Để làm căn cứ điều chỉnh giá đất trong bảng giá đất theo từng năm để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương.

3.1.22. Khoản 22. Sửa đổi, bổ sung Điều 161

Sửa đổi, bổ sung Điều 161 theo hướng bỏ các quy định liên quan đến xác định giá đất cụ thể, bổ sung Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Lý do: Để phù hợp với việc bỏ quy định về giá đất cụ thể, linh hoạt cho Chính phủ trong việc quy định các nội dung liên quan đến Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

3.1.23. Khoản 23. Sửa đổi, bổ sung các khoản 2, 3 và 4 Điều 168

Sửa đổi, bổ sung khoản 2, 3 và 4 Điều 168 theo hướng để đảm bảo đến hết năm 2026, phải hoàn thành Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; quy định rõ ngân sách của Trung ương và địa phương trong việc bảo đảm cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương thực hiện; chính sách của Nhà nước trong việc xã hội hóa việc xây dựng, quản lý, vận hành Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Lý do: Quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông

qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “Đến hết năm 2026, hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông”. Việc sửa đổi Điều 168 Luật Đất đai là để phù hợp với tình hình và khả năng thực hiện trên thực tế, phù hợp với phân cấp quản lý giữa Trung ương và địa phương với các hoạt động của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và khuyến khích sử dụng các nguồn lực trong xã hội để tham gia cung cấp các dịch vụ cho công tác xây dựng, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

3.1.24. Khoản 24. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 1, tên và điểm e khoản 2 Điều 181 theo hướng giao Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để quản lý phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương.

Lý do: Việc sửa đổi như dự thảo để đảm bảo hành lang pháp lý đầy đủ cho việc thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực đất đai.

3.1.25. Khoản 25. Bổ sung khoản 5 Điều 220 theo hướng giao Chính phủ quy định chi tiết về tách thửa đất, hợp thửa đất.

Lý do: Quy định như dự thảo Luật để tạo thuận lợi cho việc sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế, xã hội như ưu tiên cho hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu của người sử dụng đất, trên cơ sở dự án đầu tư đã được chuẩn bị theo pháp luật về đầu tư...

3.1.26. Sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số cụm từ, khoản, điểm tại các điều để thống nhất với các nội dung đề xuất sửa đổi chính sách, thống nhất về kỹ thuật soạn thảo, đồng bộ với pháp luật chuyên ngành, xử lý một số khó khăn vướng mắc về giải quyết khoảng trống pháp lý trong thời gian thu hồi đất, các dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và thống nhất với các nội dung về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền (các khoản 27, 28 và 29 Điều 1 dự thảo Luật). Chi tiết tại Phụ lục kèm theo Tờ trình này.

3.2. Điều 2. Quy định chuyển tiếp (11 khoản) để xử lý các vấn đề về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giá đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định lại diện tích, loại đất, thời hạn sử dụng đất đối với một số trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận, nhận chuyển nhượng dự án bất động sản để đảm bảo không có khoảng trống pháp lý trong tổ chức, triển khai thực hiện.

3.3. Điều 3. Hiệu lực thi hành: Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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

1. Dự kiến nguồn lực

Trong những năm qua, tổ chức bộ máy trong lĩnh vực quản lý đất đai

bước

đầu khai thác hiệu quả nguồn lực đất cho phát triển kinh tế - xã hội, tạo nguồn thu, đóng góp đáng kể cho ngân sách nhà nước, bảo đảm quốc phòng, an ninh.

Thực hiện Kết luận số 137-KL/TW ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp: *“chuyển biên chế cấp huyện hiện có để bố trí biên chế cấp xã, có thể tăng cường cán bộ, công chức, viên chức cấp tỉnh về cấp xã”*; Nghị quyết 60-NQ/TW ngày 12 tháng 4 năm 2025 của Hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành trung ương Đảng khóa XIII: (2) *Đồng ý số lượng đơn vị hành chính cấp tỉnh sau sáp nhập là 34 tỉnh, thành phố (28 tỉnh và 6 thành phố trực thuộc Trung ương).* (3) *Đồng ý sáp nhập đơn vị hành chính cấp xã bảo đảm cả nước giảm khoảng 60-70% số lượng đơn vị hành chính cấp xã so với hiện nay.*”. Như vậy, theo mô hình tổ chức chính quyền mới sau sáp nhập thì đã dự kiến được nguồn lực để tổ chức, triển khai.

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

Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Luật bao gồm:

a) Đồng bộ hệ thống pháp luật về đất đai đảm bảo hành lang pháp lý đầy đủ cho việc thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực đất đai, cụ thể:

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 1680/BNNMT-QLĐĐ ngày 05 tháng 5 năm 2025 yêu cầu Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ động rà soát các quy định trong văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền ban hành của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để sửa đổi, bổ sung theo hướng quy định thống nhất một số chính sách đất đai có tính đặc thù địa phương trước và sau khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, cấp xã, đảm bảo không gián đoạn, không tạo khoảng trống pháp lý, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Chính phủ đã ban hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã công bố bộ thủ tục hành chính và đăng trên Cổng thông tin điện tử Quốc gia; đồng thời, Bộ Nông nghiệp và Môi trường cũng đã biên tập và phát hành Sổ tay hướng dẫn để tạo điều kiện thuận lợi cho địa phương triển khai thực hiện.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục biên tập Sổ tay điện tử hướng dẫn về thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp để tạo điều kiện thuận lợi hơn nữa cho địa phương triển khai thực hiện thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực đất đai.

Thực hiện Công điện số 110/CD-TTg ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ: Tiếp tục tập trung triển khai thực hiện Nghị quyết của Trung ương, Kết luận của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính; Bộ Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục rà soát hoàn thiện bộ thủ tục hành chính và kiểm tra, nắm bắt kịp thời khó khăn, vướng mắc (nếu có) của

địa phương trong thời gian đầu triển khai thực hiện thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực đất đai để kịp thời tháo gỡ.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã chủ động rà soát và đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai đáp ứng yêu cầu thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, cấp xã; dự kiến trình Chính phủ đề trình Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 10 kỳ họp thứ VX.

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

c) Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Được bố trí ngoài nguồn kinh phí do ngân sách Nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 2066/BNMT-TCCB ngày 15/5/2025 định hướng cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ động sắp xếp, kiện toàn cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân các cấp cho phù hợp với chính quyền địa phương 02 cấp; Công văn số 3603/BNMT-QLĐĐ ngày 24/6/2025 hướng dẫn, đôn đốc địa phương chủ động triển khai quy định về phân định, phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp.

d) Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Luật và các Nghị định thi hành Luật.

đ) Luật quy định về thẩm quyền của các cơ quan, người có thẩm quyền trực tiếp liên quan đến tổ chức thực hiện theo thẩm quyền phân định, phân quyền trong Luật này như Bộ Nội vụ có trách nhiệm tham mưu cấp có thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung biên chế của các cơ quan hành chính địa phương đảm bảo điều kiện thực hiện nhiệm vụ được phân định thẩm quyền khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bảo đảm nguồn lực, các điều kiện để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Luật này.

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

VI. MỘT SỐ VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Trong quá trình soạn thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, có một số nội dung còn có ý kiến khác nhau, cơ quan chủ trì soạn thảo kính đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định lấy ý kiến Thành viên Chính phủ đối với các nội dung sau đây:

1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã

Dự thảo Luật quy định sửa đổi điểm c khoản 1 Điều 61 về hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo 02 phương án:

Phương án 1: Thay thế quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử

dụng đất hàng năm cấp huyện bằng quy hoạch sử dụng đất cấp xã và kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp xã.

Phương án 2: Không quy định về quy hoạch sử dụng đất cấp xã.

Lý do: đã phân tích cụ thể tại mục 3.1.1 dự thảo Tờ trình này. Cơ quan chủ trì soạn thảo đề xuất lựa chọn phương án 2.

2. Về bổ sung các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Dự thảo Luật bổ sung 03 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79). Lý do: đã phân tích cụ thể tại mục 3.1.3 dự thảo Tờ trình. Tại khoản 34 dự thảo Luật, Cơ quan chủ trì soạn thảo đề xuất lựa chọn phương án 2.

3. Về sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Tại khoản 27 Điều 1 dự thảo Luật bỏ quy định chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Lý do: đã phân tích ở điểm a mục 4 Phụ lục kèm theo dự thảo Tờ trình.

4. Về bảng giá đất

Quy định sử dụng bảng giá đất làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, đồng thời quy định hệ số điều chỉnh giá đất; tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất, chi phí xây dựng hạ tầng. Lý do: đã phân tích cụ thể tại mục 3.1.21 dự thảo Tờ trình.

5. Các quy định chuyển tiếp cụ thể ở phần 3.3 dự thảo Tờ trình.

Trên đây là Tờ trình về dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin kính trình Chính phủ xem xét, quyết định.

(Hồ sơ gửi kèm gồm: (1) Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, (2) Báo cáo số .../BC-BNNMT ngày .../.../2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, (3) Báo cáo thẩm định số .../BCTĐ-BTP ngày .../.../2025 của Bộ Tư pháp, (4) Bảng so sánh dự thảo Luật, (5) Bảng tổng hợp ý kiến của các bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp, tổ chức nghề nghiệp về dự thảo Luật, (6) Bản 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).

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- PTTg CP Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Các PTTgCP (để báo cáo);
- Văn phòng Trung ương;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Các Bộ: Tư pháp, Nội vụ

Q. BỘ TRƯỞNG

- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, QLĐĐ (CSPC, KD).NN.

Trần Đức Thắng

PHỤ LỤC:

**Bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số điều, khoản, điểm, từ và cụm từ
tại dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai
(Kèm theo Tờ trình số /TTr-BNNMT ngày tháng năm 2025
của Bộ Nông nghiệp và Môi trường)**

1. Khoản 24. Bổ sung một số cụm từ

*a) Bổ sung cụm từ đảm bảo thống nhất với các nội dung đề xuất sửa đổi
chính sách:*

- Cụm từ “trừ trường hợp quy định tại khoản 8a Điều 87” vào sau cụm từ “phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất” cuối khoản 6 Điều 91.

- Cụm từ “trường hợp đã có quyết định gia hạn thì thực hiện theo quyết định gia hạn” vào sau cụm từ “của Luật này” tại điểm a khoản 3 Điều 254.

b) Bổ sung một số cụm từ đảm bảo thống nhất về kỹ thuật soạn thảo:

- Cụm từ “, tiền thuê đất” vào sau cụm từ “tiền sử dụng đất” tại khoản 4

Điều 137.

- Cụm từ “*và trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai*” vào sau cụm từ “*có thẩm quyền*” tại điểm b khoản 1 Điều 151.

c) *Bổ sung một số cụm từ đảm bảo đồng bộ với pháp luật chuyên ngành*

- Cụm từ “*chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản;*” vào sau cụm từ “*chuyển nhượng dự án có sử dụng đất;*” điểm a khoản 1 Điều 133.

- Cụm từ “*quy định tại khoản 4 Điều này hoặc*” vào sau cụm từ “*trường hợp*” tại khoản 2 Điều 135.

d) *Bổ sung một số cụm từ đảm bảo thống nhất với các nội dung về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền:* tại khoản 6 và khoản 7 Điều 45; khoản 4 Điều 62; khoản 3 Điều 72; khoản 2 Điều 85; điểm a khoản 2, điểm b và c khoản 3, khoản 5, điểm b khoản 6 Điều 87; điểm b khoản 5 Điều 89; khoản 7 Điều 91; khoản 3 Điều 111; khoản 2 Điều 123; khoản 2 Điều 130; điểm a khoản 3 Điều 139; điểm b khoản 2 Điều 178; khoản 1 Điều 181; khoản 2 Điều 188; điểm b khoản 3 Điều 219; điểm b và điểm c khoản 3 Điều 234; điểm b khoản 3 Điều 236; khoản 3 Điều 257.

2. Khoản 25. Thay thế một số cụm từ

a) Thay thế một số cụm từ đảm bảo thống nhất với các nội dung đề xuất sửa đổi chính sách:

- Cụm từ “*theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định*” bằng cụm từ “*theo loại đất thu hồi*” tại khoản 2 Điều 91, Lý do: bỏ quy định về cách thức xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (là giá đất cụ thể), nội dung cách thức xác định giá đất bồi thường sẽ quy định tại Điều 159, Điều 160 Luật đất đai để đảm bảo tính thống nhất;

- Cụm từ “*bằng giá trị xây dựng mới*” bằng cụm từ “*bằng giá xây dựng mới*” tại khoản 1 Điều 102. Lý do: đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật thì được bồi thường theo đơn giá xây mới; trường hợp phần còn lại của nhà, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế. Đồng thời, Đảm bảo công bằng khi thực hiện bồi thường nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất giữa trường hợp phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật với trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật; đồng thời giảm áp lực cho ngân sách nhà nước khi phải chi trả tiền bồi thường theo đơn giá xây mới với trường hợp nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật;

- Cụm từ “*bằng mức chênh lệch*” bằng cụm từ “*dựa trên mức chênh lệch*” tại điểm a khoản 1 Điều 156. Lý do: Cách xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chênh lệch của loại đất trước và sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được

sửa đổi theo hướng xác định "bằng mức chênh lệch" thành “dựa trên mức chênh lệch” để linh hoạt cho Chính phủ trong việc quy định cụ thể cách xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, nhất là giữa đất nông nghiệp gắn liền với đất ở;

- Cụm từ “giá đất cụ thể” bằng cụm từ “*hệ số điều chỉnh giá đất*” tại điểm d khoản 1 Điều 158, điểm h khoản 2 Điều 162. Lý do: thống nhất với việc bỏ quy định về giá đất cụ thể và bổ sung quy định về hệ số điều chỉnh giá đất.

b) Thay thế cụm từ “Quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “*Quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn*” tại khoản 7 Điều 73 để đảm bảo thống nhất về kỹ thuật soạn thảo.

c) Thay thế cụm từ “Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm sau đây:” thành cụm từ “*Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền.*” tại khoản 1 Điều 241 để quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp, các tổ chức, cá nhân trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai; tiếp nhận và xử lý vi phạm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã.

d) Thay thế một số cụm từ đảm bảo thống nhất với các nội dung về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền tại khoản 3 và khoản 5 Điều 22, khoản 6 và khoản 7 Điều 45, khoản 1 và khoản 5 Điều 49, khoản 2 Điều 59; khoản 3 Điều 60, điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 61, khoản 3 Điều 62, điểm c khoản 2 Điều 65, khoản 3 Điều 69, điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều 70, điểm b và điểm d khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 71, khoản 2 và khoản 4 Điều 72, khoản 3 và khoản 7 Điều 73, khoản 2 và khoản 4 Điều 74, khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều 75; các khoản 1, 4, 6 và 10 Điều 76, khoản 1 Điều 77; khoản 23 Điều 79; khoản 1, điểm c khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 86, các điểm b và d khoản 2, điểm b khoản 7 Điều 87, khoản 3 Điều 88, khoản 3, điểm a, điểm d khoản 4, điểm a và b khoản 5 Điều 89; khoản 3, khoản 5 và điểm d khoản 7 Điều 90, khoản 2 và khoản 6 Điều 91, khoản 1 Điều 92; khoản 1 Điều 102; khoản 2 Điều 108; điểm b và khoản 4 Điều 109, khoản 1 và điểm c khoản 3 Điều 110, khoản 1, 3 và 5 Điều 111, khoản 5 Điều 116, khoản 2 Điều 123, điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều 125, điểm a khoản 3 Điều 127, khoản 4 Điều 130, khoản 2 và khoản 3 Điều 133; khoản 1 Điều 135, điểm d khoản 1, điểm d khoản 2, điểm d khoản 3, khoản 4 Điều 138, điểm a khoản 3 Điều 139; khoản 2 và khoản 3 Điều 140 và điểm c khoản 4 và khoản 7 Điều 141; khoản 1 và 2 Điều 142; khoản 1 và khoản 2 Điều 145; tại khoản 2 và khoản 3 Điều 148; tại khoản 2 và khoản 3 Điều 149; điểm a khoản 1 Điều 175, các khoản 2, 4, 6 Điều 176, khoản 2 và khoản 4 Điều 179, khoản 1 và khoản 2 Điều 181, khoản 2 Điều 188, điểm c khoản 2 Điều 190, điểm a khoản 2 và khoản 4 Điều 191; điểm a khoản 3 Điều 220; điểm i khoản 1 Điều 217; điểm b khoản 3, khoản 7 Điều 219, khoản 1 Điều 225, điểm a và b khoản 4 Điều 232, điểm a và điểm c khoản 3 Điều 234; điểm a, b khoản 3, khoản 4 và

khoản 7 Điều 236, khoản 2, khoản 3 Điều 241, khoản 3 Điều 243, các khoản 1, 2, 4 và điểm b khoản 6 Điều 248.

3. Khoản 26. Bỏ một số cụm từ

a) Bỏ một số cụm từ để thống nhất với các nội dung đề xuất sửa đổi chính sách

- Cụm từ “, ký hợp đồng thuê đất” tại khoản 3 Điều 135, khoản 5 Điều 227; khoản 4 Điều 228;

- Cụm từ “Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” tại điểm a khoản 2 Điều 142. Lý do: Bỏ quy định về ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất để giảm bước thực hiện, rút ngắn thời gian thực hiện, đơn giản hoá thủ tục hành chính và cắt giảm chi phí tuân thủ khi thực hiện thủ tục hành chính.

c) Bỏ cụm từ “; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý” tại điểm d khoản 1 Điều 220 để đảm bảo đồng bộ với pháp luật chuyên ngành.

d) Bỏ một số cụm từ để thống nhất với các nội dung về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền tại khoản 2 và khoản 3 Điều 7, khoản 7 Điều 16; khoản 5 Điều 21; khoản 5 Điều 22; điểm a khoản 1 Điều 46; khoản 1 và khoản 5 Điều 49, khoản 1 Điều 50, khoản 1 Điều 57, khoản 3 Điều 58, khoản 2 Điều 59; khoản 4 Điều 60, khoản 4 Điều 62, điểm a khoản 3 Điều 67, khoản 3 Điều 72, điểm c khoản 2 Điều 86; điểm a khoản 4 Điều 89; khoản 3 Điều 90; điểm d khoản 3 Điều 124; khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 128; khoản 3 Điều 135, điểm d khoản 1, khoản 7 và khoản 9 Điều 137; các khoản 1, 2, 3, 5 và 6 Điều 138 và các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 140; điểm a khoản 2 Điều 142; khoản 1 và khoản 2 Điều 147; điểm b khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 178; khoản 2 Điều 188; khoản 2 Điều 221, khoản 3 Điều 225, khoản 5 Điều 227; khoản 4 Điều 228; khoản 3, 4, 5 Điều 234; khoản 3 Điều 241; khoản 1 Điều 242; khoản 5 Điều 245.

4. Khoản 29. Bãi bỏ các điều, khoản, điểm

a) Bãi bỏ một số điều, khoản, điểm đảm bảo thống nhất với các nội dung đề xuất sửa đổi chính sách:

- Khoản 1 Điều 122, lý do: việc xem xét chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên sang mục đích khác để thực hiện dự án đã được xem xét trong giai đoạn lập dự án, quyết định chủ trương đầu tư dự án theo pháp luật về đầu tư để cải cách thủ tục hành chính.

- Điểm b khoản 1 Điều 127, lý do: (1) Tiếp tục thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW “*Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại*”; (2) tạo lập hành lang pháp lý để quản lý thị trường quyền sử

dụng đất, thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch; (3) giải quyết nhu cầu đất ở, nhà ở cho nhân dân và thuận lợi cho nhà đầu tư, hạn chế phát sinh thủ tục hành chính, giảm bớt chi phí tuân thủ, tạo thêm nguồn cung cho thị trường bất động sản, hạn chế việc Nhà nước thu hồi đất để dẫn đến khiếu kiện của người dân.

- Khoản 3 Điều 190. Lý do: bỏ quy định về điều kiện thực hiện dự án lấn biển do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, do các điều kiện này đã được xem xét trong giai đoạn lập dự án, quyết định chủ trương đầu tư dự án theo pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, nên việc bỏ quy định này để cải cách thủ tục hành chính;

- Các khoản 5, 6, 7, 8 và 9 Điều 158. Lý do: để thống nhất với để thống nhất với việc bỏ quy định về giá đất cụ thể.

- Điểm c khoản 5 Điều 229. Lý do: Bỏ quy định về ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất để giảm bước thực hiện, rút ngắn thời gian thực hiện, đơn giản hoá thủ tục hành chính và cắt giảm chi phí tuân thủ khi thực hiện thủ tục hành chính.

b) Bãi bỏ một số điều, khoản, điểm đảm bảo thống nhất với các nội dung về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền: khoản 3 Điều 62, Điều 67, khoản 4 Điều 69, khoản 5 Điều 72, khoản 7 và khoản 8 Điều 76; điểm b khoản 3 Điều 110; điểm c khoản 4 Điều 232, khoản 1 và khoản 6 Điều 234, khoản 5 Điều 235, điểm a và b khoản 1 Điều 241, điểm a khoản 1 Điều 242./.