Cơ quan phát hành: VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 943/TTr-CP	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

TỜ TRÌNH
Dự án Luật Đất đai (sửa đổi)

Kính gửi: Quốc hội

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Chương trình lập pháp năm 2026 của Quốc hội, ngày 28/9/2026, tại Tờ trình số 744/TTr-CP, Chính phủ đã trình Quốc hội dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Trên cơ sở ý kiến Kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Kết luận số 290/KL-UBTVQH16 ngày 07/10/2026, ý kiến thẩm tra sơ bộ của Ủy ban Kinh tế và Tài chính, Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội, ý kiến phản biện xã hội của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam[1], ý kiến của Nhân dân trên ứng dụng VNeID, Chính phủ đã chỉ đạo khẩn trương nghiên cứu, tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Chính phủ tiếp tục trình lại Quốc hội 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"*, trong đó yêu cầu "*Thể chế hoá kịp thời, đầy đủ các chủ trương, đường lối của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai, trọng tâm là sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai và các luật có liên quan, nhất là pháp luật về đầu tư, đấu thầu, quy hoạch, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, tài sản công, thuế... bảo đảm đồng bộ, liên thông, thống nhất*".

- 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)*";

---

[1] Gồm: (1) Báo cáo số 1324/BC-UBKTTC16 ngày 01/10/2026 của Ủy ban Kinh tế và Tài chính; (2) Báo cáo số 576/BC-HĐDT16 ngày 26/9/2026, số 590/BC-HĐDT16 ngày 30/9/2026 của Hội đồng Dân tộc; (3) Báo cáo 954/BC-UBCTĐB16 ngày 29/9/2026 của Uỷ ban Công tác đại biểu; (4) Báo cáo số 1486/BC-UBDNGS16 ngày 29/9/2026 của Uỷ ban Dân nguyện giám sát; (5) Báo cáo số 862/BC-UBKHCNMT16 ngày 29/9/2026 của Uỷ ban Khoa học công nghệ và môi trường; (6) Báo cáo số 1061/BC-UBQPANĐN16 ngày 28/9/2026 của Uỷ ban Quốc phòng, an ninh và đối ngoại; (7) Báo cáo số 1096/BC-UBVHXH16 và số 907/BC-UBVHXH16 ngày 28/9/2026 của Uỷ ban Văn hoá xã hội; (8) Báo cáo số 1115/BC-UBPLTP16 ngày 30/9/2026 của Uỷ ban Pháp luật và Tư pháp và (9) Báo cáo số 1747/MTTQVN-BTT ngày 7/10/2026 của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam.

- 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 bảo đảm 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, trong đó yêu cầu: *"Ưu tiên dành quỹ đất sạch, cho phép chuyển đổi linh hoạt mục đích sử dụng đất sang đất giáo dục; tập trung giải phóng mặt bằng, giao đất sạch cho các dự án giáo dục, đào tạo. Không thu tiền sử dụng đất, giảm tiền thuê đất, tiền thuế đất đối với các cơ sở giáo dục trong nước";*

- 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, trong đó yêu cầu: *"Ưu tiên dành quỹ đất sạch, đất thu hồi của các dự án, cho phép chuyển đổi linh hoạt mục đích sử dụng đất sang đất dành cho y tế; tập trung giải phóng*

mặt bằng, giao đất sạch cho các dự án xây dựng, phát triển các cơ sở chăm sóc sức khỏe. Không thu tiền sử dụng đất, giảm tiền thuê đất, tiền thuế đất đối với các cơ sở y tế trong nước";

- 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 bảo đảm 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 cấp*";

- 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 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[2];

- 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

---

[2] *(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 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.".*

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, 66.11/2026/NQ-CP, 66.19/2026/NQ-CP... 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[3]). 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*

---

[3] 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 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 hành **12** luật khác[4] có nội dung sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật Đất đai năm 2024 (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[5] *(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)*[6] và Nghị quyết số 66.11/2026/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 hằng 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

---

[4] 12 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.

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

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

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 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: dự án trong khu thương mại tự do, dự án trong trung tâm tài chính quốc tế; 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 bảo đảm 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.

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 đăng 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 68-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 bảo 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 tranh 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, khiếu nại về đất đai còn kéo dài, chưa giải quyết dứt điểm cụ thể như: (1) Về giải quyết tranh chấp đất đai, người dân phần lớn chỉ đề nghị cơ quan hành chính giải quyết tranh chấp mà không muốn khởi kiện ra Tòa án; nhiều trường hợp phải giải quyết nhiều lần không chấm dứt, một số trường hợp từ vụ việc giải quyết tranh chấp chuyển thành vụ việc giải quyết khiếu nại; (2) Về giải quyết khiếu nại về đất đai, theo quy định hiện hành thì người khiếu nại thường lựa chọn giải quyết khiếu nại (lần đầu, lần hai) tại cơ quan hành chính các cấp; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu, lần hai) rồi mới khởi kiện tại Tòa án, làm kéo dài thời gian giải quyết. 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 sử dụng đất đã được quy định trong pháp luật đất đai năm 2013, năm 2024. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai vẫn chưa giải quyết dứt điểm, triệt để, vẫn còn những dự án tồn đọng, kéo dài, chưa xử lý, dẫn đến tình trạng dự án bỏ hoang, lãng phí đất đai, không đưa đất vào sử dụng, chưa phát huy hiệu quả sử dụng đất.

(8) 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 "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) Bảo đảm 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; bảo đảm 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 và đề xuất chính sách của Luật Đất đai; định hướng chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi)

1.1. Chính phủ đã giao Bộ Nông nghiệp và Môi trường chủ trì xây dựng hồ sơ đề xuất bổ sung dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình lập pháp năm 2026 của Quốc hội.

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.

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).

1.2. Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Nông nghiệp và Môi trường 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[7]; trên cơ sở đó, đã xây dựng hồ sơ đề xuất chính sách.

---

[7] 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.

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, hoàn thiện hồ sơ đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) trình Chính phủ.

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[8].

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

Ngày 25/7/2026, Ủy ban Kinh tế - Tài chính của Quốc hội đã tổ chức thẩm tra sơ bộ về Hồ sơ chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Ngày 28/7/2026, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã họp cho ý kiến về định hướng chính sách sửa đổi Luật Đất đai và có Kết luận số 150/KL-UBTVQH16 ngày 03/8/2026.

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. Trên cơ sở quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp tại Nghị quyết số 21-NQ/TW, Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Nông nghiệp và Môi trường rà soát, cập nhật và hoàn thiện 07 chính sách được Chính phủ thông qua tại Nghị quyết số 189/NQ-CP.

Theo yêu cầu của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Kết luận số 150/KL-UBTVQH16 ngày 03/8/2026 kết luận về định hướng chính sách sửa đổi Luật Đất đai tại phiên họp thứ 4, tháng 7/2026, Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Nông nghiệp và Môi trường xây dựng bước đầu dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để thể chế quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai tại Nghị quyết số 21-NQ/TW và quy định chi tiết 07 nhóm chính sách đã được Chính phủ thông qua[9]. Dự thảo Luật được thiết kế theo tinh thần của Nghị quyết số 66-NQ/TW và Kết luận số 09-KL/TW, chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc; đối với các vấn đề thường xuyên biến động, giao Chính phủ, bộ, ngành và địa phương quy định nhằm bảo đảm tính linh hoạt, phù hợp với thực tiễn.

Trong các 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. Ngày 28/8/2026, Văn phòng Quốc hội đã có Báo cáo số 2713/BC-VPQH tổng hợp ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội thảo luận tại phiên họp Tổ và Hội trường về định hướng chính sách sửa đổi Luật Đất đai năm 2024.

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

---

[8] 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; ngày 01/7/2026, Bộ Tư pháp đã tổ chức họp, thẩm định tại Báo cáo số 66/BCTĐ-BTP; ngày 03/7/2026 Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu, giải trình cụ thể tại Báo cáo số 459/BC-BNNMT; ngày 15/7/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã trình Chính phủ tại Tờ trình số 7809/TTr-BNNMT chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

[9] Ngày 03/8/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 8690/BNNMT-QLĐĐ gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định bổ sung hồ sơ chính sách Luật Đất đai (sửa đổi); ngày 06/8/2026, Bộ Tư pháp có Công văn số 6031/BTP-PLDSKT.

2.1. 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.

2.2. Song song với quá trình xây dựng chính sách, Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Nông nghiệp và Môi trường xây dựng hồ sơ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã gửi lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương, các đối tượng chịu tác động (02 lần)[10]; lấy ý kiến phản biện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam[11]; 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, tổ chức Hội nghị lấy ý kiến 15 tỉnh, thành phố khu vực phía Bắc[12]…

2.3. Trên cơ sở ý kiến của đại biểu Quốc hội thảo luận tại Tổ và Hội trường (ngày 19 và ngày 21/8/2026) 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, Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi) gửi Bộ Tư pháp thẩm định.

2.4. Bộ Tư pháp đã tổ chức Hội đồng thẩm định và có Báo cáo số 483/BCTĐ-BTP ngày 11/9/2026, Công văn số 7150/BTP-PLDSKT ngày 14/9/2026 thẩm định hồ sơ dự án Luật nêu trên. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, giải trình tại Báo cáo số 10502/BC-BNNMT ngày 14/9/2026 và Công văn số 10601/BNNMT-QLĐĐ ngày 16/9/2026 tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp.

2.5. Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Phó Thủ tướng Chính phủ Hồ Quốc Dũng đã tổ chức họp, cho ý kiến đối với dự án Luật Đất đai (sửa đổi), chỉ đạo Bộ Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, ý kiến của đại biểu Quốc hội, các bộ, ngành, địa phương, ý kiến của Thành viên Chính phủ, hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi); chỉ đạo Bộ Công an, Bộ Nông nghiệp và Môi trường tổ chức lấy ý kiến Nhân dân trên ứng dụng VNeID.

2.6. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã phối hợp với Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội tổ chức Hội nghị lấy ý kiến về dự án Luật Đất đai (sửa đổi) khu vực miền Trung tại thành phố Đà Nẵng, khu vực miền Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh (ngày 14 và 15/9/2026); phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tổ chức Hội nghị phản biện xã hội đối với dự án Luật này (ngày 23/9/2026).

2.7. Ngày 28/9/2026, tại Tờ trình số 744/TTr-CP, Chính phủ đã trình Quốc hội hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

---

[10] 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

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

[12] Hội thảo VCCI được tổ chức ngày 27/8/2026, với các địa phương ngày 11/9/2026

2.8. Hồ sơ dự án Luật đã được Ủy ban Kinh tế và Tài chính, Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội thẩm tra sơ bộ; Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã họp, cho ý kiến hoàn thiện dự án Luật; Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam đã tổ chức phản biện xã hội (lần 2)[13].

2.9. Chính phủ đã chỉ đạo tổ chức lấy ý kiến góp ý của Nhân dân trên ứng dụng VNeID[14] về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); chỉ đạo Bộ Nông nghiệp và Môi trường lấy ý kiến Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp xã đối với phương án thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai[15].

2.10. Ngày 12/10/2026, Lãnh đạo Chính phủ và Lãnh đạo Quốc hội đã tổ chức làm việc với các cơ quan hữu quan để tiếp tục hoàn thiện hồ sơ dự án Luật trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 2.

2.11. Chính phủ đã chỉ đạo các cơ quan có liên quan khẩn trương nghiên cứu, tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ dự án Luật theo ý kiến kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ý kiến thẩm tra sơ bộ Ủy ban Kinh tế và Tài chính, Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội, ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và ý kiến của Nhân dân trên ứng dụng VNeID.

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 Đảng về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên

---

[13] Kết luận số 290/KL-UBTVQH16 ngày 07/10/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Báo cáo số 1324/BC-UBKTTC16 ngày 01/10/2026 của Ủy ban Kinh tế và Tài chính; Văn bản số 1747/MTTQVN-BTT ngày 07/10/2026 của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam.

[14] Chính phủ giao Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường thực hiện đồng thời với lấy ý kiến về dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

[15] Công văn số 11115/BNNMT-QLĐĐ ngày 28/9/2026 gửi HĐND, UBND các tỉnh về việc lấy ý kiến về quy định thẩm quyền thực hiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (thời hạn đến ngày 30/9/2026 và Công văn số 11337/BNNMT-QLĐĐ gửi lấy ý kiến HĐND, UBND các xã, phường, đặc khu về quy định thẩm quyền thực hiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

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 được bố cục gồm 13 chương, 112 Điều, 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 2024, dự thảo giảm 3 chương[16], 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. Luật giao Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật này.

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, người sử dụng đất, nguyên tắc quản lý, 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 nội dung để

[16] 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)

không trùng lặp với các nội dung tại các chương khác và hoàn thiện một số nội dung sau đây:

- Về phạm vi điều chỉnh, dự thảo giữ nguyên phạm vi điều chỉnh như quy định của Luật Đất đai năm 2024 "*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*".

- Đối với giải thích từ ngữ: rà soát bỏ một số từ ngữ không được sử dụng lặp đi lặp lại, còn có cách hiểu khác nhau; rà soát, hoàn thiện một số thuật ngữ cho rõ ràng, dễ hiểu, đồng thời bổ sung giải thích một số thuật ngữ để thuận tiện trong quá trình tổ chức thực hiện như: bỏ hoang đất, đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý...

- 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 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; đất phi nông nghiệp khác; (3) Đất dự trữ phát triển. Theo đó, phân loại đất quy định trong Luật được sử dụng phục vụ chung cho các nội dung quản lý nhà nước về đất như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thống kê, kiểm kê đất đai… 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.

- Đối với nguyên tắc quản lý, 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. 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, văn bản về quản lý và sử dụng đất đai...".

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, cụ thể:

- 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, bảo đảm bình đẳng giới; bố trí quỹ đất và có cơ chế ưu đãi khuyến khích phát triển nhà ở cho thuê đáp ứng nhu cầu nơi ở của Nhân dân; không được tư nhân hóa về đất đai; việc phân bổ, quản lý sử dụng phải bảo đảm 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...

- Bên cạnh đó, để 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, dự thảo đã bổ sung một điều quy định về thẩm quyền thực hiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai theo hướng: cấp xã sẽ thực hiện thẩm quyền đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; cấp tỉnh thực hiện đối với tổ chức[17] và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài và các dự án trên địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên. Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương và năng lực của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phân cấp, ủy quyền đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền của mình và trường hợp dự án thu hồi đất có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cho Ủy ban nhân dân cấp xã.

Đồng thời, dự thảo giao Chính phủ quy định thủ tục hành chính về đất đai đồng bộ với thẩm quyền thực hiện nội dung quản lý đất đai được phân cấp, phân quyền, bảo đảm nguyên tắc: (1) Bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch và có sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời giữa các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính; (2) Phương thức thực hiện đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện, lồng ghép trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, tiết kiệm thời gian, chi phí, công sức của tổ chức, cá nhân và cơ quan có thẩm quyền góp phần cải cách thủ tục hành chính; (3) Tổ chức, cá nhân yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ đã nộp; (4) Các thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện bằng hình thức trực tiếp, qua hệ thống bưu chính hoặc trên môi trường điện tử và có giá trị pháp lý như nhau; (5) Trường hợp đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền

---

[17] Gồm: tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

thuê đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, nếu có văn bản đề nghị không tiếp tục thực hiện theo mục đích, hình thức sử dụng đất mới thì cơ quan đã ban hành quyết định xem xét hủy quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất. Người sử dụng đất có trách nhiệm trả phí, lệ phí để thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ; (6) cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính không được yêu cầu cung cấp thành phần hồ sơ đã có trong cơ sở dữ liệu đất đai được công bố và (7) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền và thời gian theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó. Các nguyên tắc về thực hiện thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai được hoàn thiện trên cơ sở kế thừa Điều 224 Luật Đất đai năm 2024, đồng thời bổ sung một số nguyên tắc cho phù hợp với lộ trình chuyển đổi số.

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 hằng năm...); điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất, cụ thể:

- 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, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức.

- Để phù hợp với chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao quản lý đất, dự thảo đã 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.

- 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, tổ chức kinh tế được hình thành trên cơ sở chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi loại hình tổ chức kinh tế được kế thừa quyền và nghĩa vụ về đất đai mà bên chuyển nhượng, tổ chức kinh tế bị tổ chức lại 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.

- Cho phép người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hằng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp người sử dụng đất là chủ đầu tư dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng lựa chọn chuyển hình thức từ Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm phải được sự đồng thuận của toàn bộ nhà đầu tư thứ cấp đã thuê lại đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê trên phần diện tích chuyển hình thức.

- Bổ sung quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất trên cơ sở kế thừa quy định tại Điều 220 Luật Đất đai; giao Chính phủ quy định loại hợp đồng thực hiện quyền của người sử dụng đất phải công chứng, chứng thực phù hợp với lộ trình chuyển đổi số và kết nối liên thông dữ liệu về quản lý đất đai để tạo tính chủ động, linh hoạt cho Chính phủ, phù hợp với lộ trình và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

- Bên cạnh đó, dự thảo 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 bảo đảm quyền của hộ nghèo, hộ cận nghèo hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số; người 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 nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Rà soát, hoàn thiện điều kiện bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Thi hành án dân sự nhưng phải bảo đảm không thất thoát ngân sách nhà nước; bỏ thuế thu nhập từ chuyển đổi quyền sử dụng đất để phù hợp với pháp luật về thuế.

- 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 tài sản như quy định hiện hành, đồng thời không áp dụng thu hồi đất, người mua tài sản được kế thừa quyền của bên bán tài sản. Bổ sung quy định đối với quyền sử dụng đất khi thực hiện quyền bán tài sản trên đất thuê trả tiền hằng năm. Bên cạnh đó, điều kiện về hoàn thành xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt đã hoàn thiện theo hướng phân biệt với điều kiện hoàn thành việc xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- 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 xếp 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:

- 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.

- Về nguyên tắc lập, kế hoạch sử dụng đất: ngoài việc kế thừa các nguyên tắc chung của 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, không quy định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà quy định nguyên tắc nội dung sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh thể hiện chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ bảo đảm quản lý chặt chẽ diện tích đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, đất trồng lúa, đất lâm nghiệp và định hướng sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của địa phương. Việc lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã được lập 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.

- 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.

- Đối với kế hoạch sử dụng đất cấp xã phải xác định chỉ tiêu sử dụng đất cho các mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và nhu cầu của cấp xã trong giai đoạn 05 năm; xác định diện tích và khoanh vùng các khu vực đã được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất tại nội dung đất đai trong quy hoạch tỉnh và theo nhu cầu của cấp xã; xác định ranh giới, vị trí khu dân cư.

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, an 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:

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, 02 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[18]; 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 02 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 mà phải thu hồi đất; (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. Hoàn thiện trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án vùng phụ cận công trình kết cấu hạ tầng có tiềm năng phát triển theo hướng phạm vi vùng phụ cận công trình kết cấu hạ tầng do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với từng dự án. Qua đó, dự thảo Luật đã 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 phân các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng thành 6 nhóm theo tiêu chí sau: (1) Xây dựng trụ sở cơ quan,

---

[18] Không quy định trường hợp thu hồi đất để tạo quỹ đất thanh toán cho Hợp đồng BT mà tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 cho đến khi sửa đổi Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư

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.

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*", "*tập trung khắc phục tình trạng bỏ hoang đất, chậm đưa đất vào sử dụng, đầu cơ đất, găm giữ đất ...*" và "*chính sách thuế cao hơn đối với đất bỏ hoang, không đưa vào sử dụng, hạn chế đầu cơ, phát huy hiệu quả đất đai, chống lãng phí*", dự thảo Luật đã hoàn thiện nội dung thu hồi đất bỏ hoang "đất bỏ hoang là đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà không đưa đất vào sử dụng liên tục trong một thời gian nhất định" trong các trường hợp: (i) Đất nông nghiệp không được sử dụng liên tục quá 24 tháng và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng theo thời hạn ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính; (ii) Đất để thực hiện dự án đầu tư mà không sử dụng hoặc chậm sử dụng đất thì ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, Nhà nước thu một khoản tiền sử dụng đất bổ sung, tiền thuê đất bổ sung (tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm) được tính lũy tiến hằng 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.

Bổ sung quy định người có đất bị thu hồi do chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và tự nguyện trả lại đất thì được xem xét hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất còn lại theo quy định của Chính phủ.

d) Hoàn thiện quy định về trưng dụng đất theo hướng ngoài thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, phân cấp thẩm quyền trưng dụng đất cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã mà giao cho các bộ chuyên ngành để địa phương chủ động trong việc trưng dụng đất tại địa phương mình.

đ) Về phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất, trên cơ sở kế thừa các quy định về phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất tại Chương VIII Luật Đất đai 2024, Điều 41 dự thảo Luật đã quy định về phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất.

3.6. Chương 6. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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

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 bồi 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, cụ thể:

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.

Trên cơ sở kế thừa quy định của Nghị quyết số 254/2025/QH15, dự thảo đã hoàn thiện quy định về hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ứng trước cho nhà đầu tư theo hướng ngân sách nhà nước bồi thường toàn bộ bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án đó nhưng không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư của dự án. Trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn sử dụng đất thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước được tính vào chi phí đầu tư của dự án. Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ mà có nhiều quyết định giao đất, cho thuê đất thì việc khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được tính cho toàn bộ dự án theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp chưa được khấu trừ hết theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất thì được tiếp tục khấu trừ theo các quyết định giao đất, cho thuê đất còn lại của dự án đó.

b) Để bảo đảm quyền, lợi ích của người có đất thu hồi, chuyển mạnh từ tư duy "*bồi thường tài sản bị thu hồi*" sang tư duy "*tái thiết cuộc sống cho người dân khi Nhà nước thu hồi đất*", bảo đảm cải thiện nơi ở, điều kiện sống và sinh kế của người có đất ở bị thu hồi, đồng thời 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 mà phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi thu hồi có diện tích hoặc kích thước hoặc hình thể không bảo đảm điều kiện sử dụng hoặc không thuận lợi cho việc sử dụng đất thì Nhà nước khuyến khích những người

này thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp thửa đất, tách thửa đất. Việc chuyển quyền sử dụng đất, hợp thửa đất, tách thửa đất quy định tại khoản này được miễn thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, miễn lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí khác có liên quan.

Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu được Nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại của thửa đất thu hồi thì cơ quan, người có thẩm quyền 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.

- 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; 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 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 hoặc sang phần diện tích của thửa đất khác thuộc quyền sử dụng của mình trong địa bàn cấp xã nơi có đất 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 việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đối với trường hợp phải bố trí tái định cư chỉ được thực hiện sau khi đã bố trí tái định cư hoặc bố trí tạm cư cho người có đất thu hồi theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.- 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 như mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư áp dụng đối với bên chuyển quyền sử dụng đất.

Quy định hiệu lực của thông báo thu hồi đất là 12 tháng tính từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất; đồng thời bổ sung quy định trường hợp thông báo thu hồi đất hết hiệu lực mà chưa ban hành quyết định thu hồi đất và dự án tiếp tục triển khai thực hiện thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất phải gia hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất. Thời hạn gia hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất không quá thời hạn quy định tại khoản này.

- Quy định rõ Nhà nước không bồi thường về đất đối với đất do cơ quan, tổ

chức của Nhà nước quản lý, trừ phần diện tích đất đang có người sử dụng đủ điều kiện được bồi thường về 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 các dự án được thực hiện thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp không phải bố trí tái định cư.

- 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 quy định xử lý 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. 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 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 người có thẩm quyền 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; 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 có 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 hằng 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.

đ) 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 như chuyển từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phát sinh nghĩa vụ tài chính (từ không thu tiền sang có thu tiền).

e) 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 đất: 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 hóa 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. Đồng thời, làm rõ 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 đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất; giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn toàn bộ tiền sử dụng

đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm; bổ sung trường hợp người có quyền sử dụng đất tại thời điểm hết hạn sử dụng đất, không thuộc trường hợp gia hạn sử dụng đất mà Nhà nước chưa thu hồi đất có đề xuất dự án đầu tư mà phù hợp với kế hoạch sử dụng đất.

g) 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 đất, sử dụng đất thông qua nhận chuyển 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.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 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 , kể cả trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Trường hợp quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hai lần không thành do không có người tham gia đấu giá thì được xem xét thực hiện 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 theo quy định của Chính phủ.

- Các trường hợp còn lại được thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Dự thảo đề xuất 02 phương án:

+ ***Phương án 1:*** Luật hóa Nghị quyết số 171/2024/QH15 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

+ ***Phương án 2:*** Tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 171/2024/QH15 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

- 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, cụ thể:

- 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 giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án để sản xuất, kinh doanh mà không phải để xây dựng nhà ở, 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 vị hành chính cấp xã...

- 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, không gây ô nhiễm môi trường, bảo đảm an toàn công trình, không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 38 của Luật này.

Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có quyền sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản đó. Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích không có tranh chấp mà đủ điều kiện tách thửa đất thì được xem xét 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; thu từ dịch vụ công về 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 định giá đất của Nhà nước; bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, cụ thể:

a) So với quy định của Luật Đất đai năm 2024, dự thảo Luật không còn quy định về giá đất cụ thể và tổ chức tư vấn xác định giá đất; đồng thời, kế thừa và hoàn thiện quy định về nguyên tắc, căn cứ định giá đất của Nhà nước, bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất, cách thức định giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất tại Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 254/2025/QH15 theo hướng thể chế quan điểm, chỉ đạo về chính sách tài chính đất đai, giá đất tại Nghị quyết số 21-NQ/TW.

b) Thể chế tinh thần của Nghị quyết số 21-NQ/TW, dự thảo đã hoàn thiện các nội dung sau[19]:

- 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 (thông qua tỷ lệ % để tính đơn giá 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 xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và được tính tại thời điểm xác định giá đất để tính nghĩa vụ tài chính về đất đai. Bổ sung quy định giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tỷ lệ bồi thường theo từng loại đất, phù hợp với tình hình thực tế.

- Quy định cách xác định đơn giá thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo; đồng thời quy định việc điều chỉnh đơn giá thuê đất của chu kỳ tiếp theo.

- Sửa đổi thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp cho phép gia hạn sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm bắt đầu của thời gian gia hạn được ghi trong quyết định gia hạn sử dụng đất; trường hợp thời điểm bắt đầu của thời gian gia hạn trước thời điểm cơ quan nhà nước ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất thì tiền thuê đất trong khoảng thời gian này được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất và không thấp hơn tiền thuê đất tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm bắt đầu của thời gian gia hạn. Bổ sung thời điểm xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

Quy định thời điểm xác định giá đất đối với trường hợp chuyển đổi doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, chuyển đổi công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ là thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp chuyển đổi; thời điểm xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp và chuyển nhượng vốn đầu tư trong nước của doanh

---

[19] Nội dung này Chính phủ giao Bộ Tài chính chủ trì. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu ý kiến của Bộ Tài chính tại Công văn số 11337/BTC-QLCS ngày 30/7/2026, Công văn số 12946/BTC-QLCS ngày 20/8/2026, Công văn số 14290/BTC-QLCS ngày 11/9/2026 và tại Phiếu Thành viên Chính phủ

nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ là thời điểm xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn. Thời điểm xác định giá đất đối với trường hợp chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành doanh nghiệp là thời điểm xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi.

Bổ sung thời điểm tính tiền thuê đất đối với trường hợp người thuê đất không có Quyết định cho thuê đất nhưng có Hợp đồng thuê đất là thời điểm tính tiền thuê đất được ghi trong Hợp đồng thuê đất. Trường hợp người thuê đất không có Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai là thời điểm thực tế sử dụng đất.

- Bổ sung quy định trường hợp cơ quan có thẩm quyền chậm thực hiện thủ tục hành chính làm ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng. Đối với thủ tục công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì thời điểm xác định giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai được xác định tại thời điểm nộp hồ sơ đầy đủ.

Quy định thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không quá 12 tháng kể từ ngày có kết quả công nhận kết quả trúng đấu giá (theo năm ngân sách).

- Quy định việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi chuyển mục đích sử dụng đất là dựa trên tỷ lệ thu tiền và mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Bổ sung quy định khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê đã nộp theo mục đích cũ (nếu có) 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, tiền thuê đất theo hướng quy định các trường hợp miễn, giảm: (1) Để thực hiện chính sách ưu đãi theo ngành, nghề, lĩnh vực, 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; chính sách ưu đãi đối với người có công với cách mạng và gia đình người có công với cách mạng; (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; (5) Sử dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh; (6) Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp cần thiết. 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. Không thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ, trừ trường hợp pháp luật về nhà ở hoặc pháp luật khác có liên quan có quy định khác. 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, tiền thuê 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, giảm tiền thuê đất.

- Quy định Nhà nước quyết định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc: (1) Trung thực, khách quan, công khai, minh bạch, phù hợp mục tiêu phát triển từng thời kỳ; (2) Tuân thủ đúng trình tự, thủ tục định giá đất; (3) 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.

- Quy định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng đối với các trường hợp (i) tính các khoản thu ngân sách nhà nước từ đất đai; (ii) xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; (iii) tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; (iv) tính giá trị quyền sử dụng đất khi chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành doanh nghiệp, chuyển đổi doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, chuyển đổi công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần, chuyển nhượng vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp và chuyển nhượng vốn đầu tư trong nước của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ; (v) các trường hợp mà pháp luật khác quy định áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; (vi) là một trong các căn cứ để xác định 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 khi có sự khác nhau về khu vực, vị trí, điều kiện hạ tầng, quy hoạch và yếu tố tương ứng khác đã quy định trong bảng giá đất.

- Quy định thống nhất thẩm quyền quyết định, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất là của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh nhằm bảo đảm cơ chế kiểm tra, giám sát trong việc định giá đất của Nhà nước.

- Quy định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định định kỳ 03 năm một lần, dựa trên các nguyên tắc, căn cứ quy định tại Điều 75 của Luật này. Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất được xem xét, sửa đổi, bổ sung khi có thay đổi về điều kiện hạ tầng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, 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 phù hợp với mục tiêu phát triển trong từng thời kỳ.

- Quy định cơ quan tài chính cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan nông

nghiệp và môi trường, cơ quan xây dựng và các cơ quan liên quan xây dựng, đề xuất sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

- Về xác định giá đất đối với dự án lấn biển, dự án có hạng mục lấn biển: Tại khoản 1 Điều 111 Dự thảo Luật đã có nội dung chuyển tiếp, theo đó việc định giá đất đối với các dự án lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển có thời điểm định giá đất trước ngày 01/01/2028 được thực hiện theo quy định hiện hành tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị quyết số 254/2025/QH15 và các văn bản quy định chi tiết.

Sau thời điểm 01/01/2028 (thời điểm các địa phương phải hoàn thành việc ban hành Bảng giá và hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của Luật Đất đai (sửa đổi)), việc định giá đất tại các dự án lấn biển sẽ được tính toán theo hướng lấy giá đất đã được quy định sẵn tại bảng giá đất của các khu vực lân cận với dự án lấn biển hoặc tại các khu vực tương đồng với dự án lấn biển đang triển khai nhân với hệ số điều chỉnh quy hoạch dự án lấn biển đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định. Việc định giá cơ bản kế thừa cách thức xác định giá đất của các dự án sử dụng hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đã được quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; đồng thời hoàn thiện theo hướng khi xác định hệ số điều chỉnh theo quy hoạch của các dự án lấn biển thì có tính toán điều chỉnh phần chi phí lấn biển vượt trội hơn so với chi phí hạ tầng của các dự án thông thường.

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. Trường hợp dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai không đầy đủ, không thống nhất với hồ sơ địa chính thì phải thực hiện kiểm tra, đối chiếu các dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với hồ sơ địa chính để bổ sung, chỉnh lý thống nhất.

- 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, cụ thể:

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. Đồng thời, Dự thảo Luật chỉ quy định một số trường hợp sử dụng đất 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 vào mục đích đất quốc phòng, an ninh, 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; việc quản lý, sử dụng đất sau cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, sau sắp xếp đơn vị sự nghiệp công lập; góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai; việc chuyển đất quốc phòng, an ninh để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và việc chuyển các loại đất sang mục đích quốc phòng, an ninh:

- 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; đồng thời, để đồng bộ với Luật Địa chất và khoáng sản, dự thảo luật bổ sung quy định việc thuê lại quyền sử dụng đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất phi nông nghiệp mà không phải đất quốc phòng, an ninh để thực hiện thăm dò, khai thác khoáng sản nhóm III làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản nhóm IV theo quy định của pháp luật về khoáng sản thì được sử dụng kết hợp đa mục đích mà không phải thực hiện

thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

- 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. Riêng nội dung về không gian ngầm, khoảng không, Chính phủ sẽ chỉ đạo các cơ quan nghiên cứu, đề xuất để tiếp tục thể chế chính sách mới của Nghị quyết số 21-NQ/TW.

- Đối với việc quản lý, sử dụng đất sau cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, dự thảo quy định theo hướng (1) Tổ chức kinh tế là công ty cổ phần, công ty TNHH hai thành viên trở lên được cổ phần hóa, chuyển đổi từ doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ hoặc chuyển đổi từ đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất được tiếp tục quản lý, sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đất được xác định tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần, công ty TNHH hai thành viên trở lên, được thực hiện các 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 của Luật này; (2) Khi thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này thì cơ quan giải quyết thủ tục không phải xem xét lại việc cổ phần hóa, chuyển đổi của doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập; (3) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giám sát việc tuân thủ mục đích sử dụng đất của doanh nghiệp chuyển đổi từ doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ hoặc chuyển đổi từ đơn vị sự nghiệp công lập; xử lý theo thẩm quyền các trường hợp sử dụng đất không đúng với mục đích sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- 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, quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh 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 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 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, cụ thể:

a) So với Luật Đất đai năm 2024, dự thảo Luật không quy định chi tiết về: (i) theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; trách nhiệm theo dõi và

đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; hệ thống theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; (ii) không quy định về thanh tra chuyên ngành đất đai để thống nhất với pháp luật về thanh tra; (iii) không quy định trách nhiệm, nội dung, trình tự kiểm tra chuyên ngành đất đai để bảo đảm thống nhất với Nghị định quy định về kiểm tra chuyên ngành của Chính phủ. 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. Về tranh chấp đất đai thì bên tranh chấp được lựa chọn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp xã (không phân biệt tổ chức hoặc cá nhân) 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 (bỏ thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường); quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định có hiệu lực thi hành.

b) Thể chế hóa tinh thần Nghị quyết số 21-NQ/TW *"...Tiến hành kiểm tra, thanh tra trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo của ngành, các cấp, thực hiện phương châm giải quyết triệt để tranh chấp về đất đai từ cơ sở, tránh vượt cấp lên Trung ương... Phát huy vai trò, trách nhiệm của cấp uỷ, chính quyền các cấp, nhất là cấp xã trong giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; khuyến khích hoà giải tranh chấp đất đai. Tăng cường năng lực, hiệu quả hoạt động của hệ thống các cơ quan tư pháp trong việc giải quyết, xử lý tranh chấp, khiếu kiện về đất đai."*, dự thảo Luật đã quy định:

- Quy định kiểm tra chuyên ngành đất đai nhằm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai.

- Quy định về giải quyết tranh chấp đất đai: (i) Phải thực hiện hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. (ii) 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. (iii) 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. (iv) Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định có hiệu lực thi hành.

- Quy định về giải quyết khiếu nại: 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.

- Việc giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất đai thì thực hiện theo pháp luật về tố cáo.

- Quy định về xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

- Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi không đăng ký đất đai; lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất; sử dụng đất không đúng mục đích; bỏ hoang đất; chuyển, nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật… và các hành vi vi phạm pháp luật đất đai khác liên quan đến quản lý, sử dụng đất theo thẩm quyền.

3.13. Chương 13. Điều khoản thi hành.

Chương này quy định về hiệu lực thi hành, sửa đổi, bổ sung một số Luật có liên quan để phù hợp với Luật Đất đai và một số quy định chuyển tiếp để thực hiện khi Luật này có hiệu lực thi hành, cụ thể:

- Về hiệu lực thi hành, đề xuất tiếp tục thực hiện quy định tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 theo hướng chỉ bãi bỏ một số quy định không còn phù hợp với Luật mới. Cho phép trường hợp văn bản của Quốc hội có quy định cơ chế, chính sách ưu đãi hoặc thuận lợi hơn quy định của Luật này thì áp dụng cơ chế, chính sách đó.

- Về sửa đổi, bổ sung một số điều của một số luật có nội dung liên quan trực tiếp đến quy định trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cụ thể gồm các luật: Quy hoạch, Tổ chức chính quyền địa phương, Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Việc làm.

- Về điều khoản chuyển tiếp: để tiếp tục xử lý các quy định chuyển tiếp của Luật Đất đai qua các thời kỳ, không tạo khoảng trống pháp lý, dự thảo đã quy định cho phép áp dụng các quy định chuyển tiếp tại Chương XVI Luật Đất đai năm 2024; bổ sung các quy định chuyển tiếp để không có khoảng trống pháp lý trong quá trình tổ chức thực hiện. Giao Chính phủ quy định chuyển tiếp đối với các trường hợp có thay đổi về chính sách giữa Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội có liên quan đến đất đai mà Luật này không quy định.

V. KẾT QUẢ LẤY Ý KIẾN CỦA NHÂN DÂN TRÊN ỨNG DỤNG VNeID

1. Kết quả chung: Theo số liệu được Bộ Công an cung cấp đến hết ngày 07/10/2026, sau 15 ngày lấy ý kiến trên ứng dụng VNeID, đã có **360.144** lượt ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số lượt	Tỷ lệ
1	Tán thành hoàn toàn	351.150	97,51%
2	Tán thành có góp ý	8.691	2,41%
3	Không tán thành	303	0,08%
	Tổng cộng	**360.144**	**100,00%**

Kết quả cho thấy tỷ lệ "Tán thành hoàn toàn" chiếm tỷ trọng rất cao (97,51%); "Tán thành có góp ý" chiếm 2,41%; "Không tán thành" chiếm 0,08%.

2. Kết quả góp ý theo 08 nhóm vấn đề xin ý kiến Nhân dân

Tổng cộng có 4.476 lượt góp ý được ghi nhận có nội dung cụ thể và phân theo 08 vấn đề lấy ý kiến, cụ thể như sau:

STT	Vấn đề	Nội dung vấn đề	Số lượng góp ý	Tỷ lệ
1	Vấn đề 1	Đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	267	5,97%
2	Vấn đề 2	Hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất	188	4,20%
3	Vấn đề 3	Hoàn thiện quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng	214	4,78%
4	Vấn đề 4	Hoàn thiện cơ chế tài chính về đất đai, giá đất	150	3,35%
5	Vấn đề 5	Hoàn thiện quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chế độ sử dụng đất	120	2,68%
6	Vấn đề 6	Đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai; phân cấp, phân quyền	145	3,24%
7	Vấn đề 7	Đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai; siết chặt kỷ luật, kỷ cương, phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực	202	4,51%
8	Vấn đề 8	Quy định về công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất (Khoản 4 Điều 22)	3.190	71,27%
	Tổng cộng	**08 vấn đề**	**4.476**	**100,00%**

Các nội dung tiếp thu, giải trình chi tiết thể hiện tại Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Nhân dân trên ứng dụng VNeID.

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 xã, 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 tầng, hệ thống thông tin, nền tảng quản lý và các trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai. 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. 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 ngày 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 bảo đảm 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. VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024, các trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất gồm: (1) Các trường hợp thực hiện dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật; (2) *Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;* (3) Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật mà nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.

Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

Thể chế tinh thần Nghị quyết số 21-NQ/TW của Trung ương: "*…Có chính sách phù hợp với từng đối tượng, loại hình sử dụng đất để phát huy cao nhất tiềm năng, giá trị nguồn lực đất đai… Tinh thần xuyên suốt là khơi thông nguồn lực đất đai, nhưng không buông lỏng quản lý; thúc đẩy phát triển, nhưng không để thất thoát tài sản công, không để gia tăng bất bình đẳng hoặc ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của Nhân dân, tổ chức, doanh nghiệp…*", tại Điều 59 dự thảo Luật không yêu cầu điều kiện đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai "*chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở hoặc phải đang có quyền sử dụng đất ở, đất ở và đất khác*" (luật hóa Nghị quyết số 171/2024/QH15).

Một số ý kiến cho rằng, tại Nghị quyết số 171/2024/QH15, Quốc hội đang cho phép 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. Do vậy, cần tiếp tục thực hiện thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15, trên cơ sở đánh giá kết quả thí điểm sau đó mới Luật hóa để thực hiện trên toàn quốc. Chính phủ đề xuất 02 phương án xin ý kiến Quốc hội.

Chính phủ trình Quốc hội 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) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến phản biện xã hội của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam (7a) Bản tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội đợt 1; (7b) Bản tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, phản biện đợt 2; (8a) Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp; (8b) Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp; (8c) Văn bản giải trình, tiếp thu bổ sung ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp; (9) Tài liệu khác gồm: (9a) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của đại biểu Quốc hội tại Kỳ họp không thường lệ thứ Nhất, Quốc hội khóa XVI; (9b) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của Nhân dân trên ứng dụng VNeID; (9c) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ý kiến thẩm tra sơ bộ của Ủy ban Kinh tế và Tài chính, Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội; (9d) Báo cáo thể chế Nghị quyết số 21-NQ/TW vào dự thảo Luật Đất đai; (9đ) Dự thảo Nghị định thi hành Luật Đất đai; (9e) Dự thảo Nghị định quy định chi tiết về nghĩa vụ tài chính, giá đất).

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Ủy ban Kinh tế - Tài chính, Ủy ban Pháp luật - Tư pháp của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ;
- Lưu: VT, NN(2).17

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

CHỦ NƯỚC CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM

Hồ Quốc Dũng