

Hà Nội, ngày 26 tháng 12 năm 2025

## **TỜ TRÌNH**

**Về việc ban hành Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Chương trình công tác năm 2025 của Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường được giao chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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 (*sau đây gọi là dự thảo Nghị định*). Bộ Nông nghiệp và Môi trường kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định với những nội dung chủ yếu sau đây:

### **I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**

#### **1. Cơ sở chính trị, pháp lý**

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

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

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

- Kết luận số 119-KL/TW ngày 20/01/2025 của Bộ Chính trị về định hướng đổi mới, hoàn thiện quy trình xây dựng pháp luật;

- 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;

- 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;

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân;
- Nghị quyết số 70-NQ/TW ngày 20/8/2025 của Bộ Chính trị về bảo đảm an ninh năng lượng quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Nghị quyết số 71-NQ/TW, ngày 22/8/2025 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển giáo dục và đào tạo;
- Nghị quyết số 72-NQ/TW ngày 09/9/2025 của Bộ Chính trị về một số giải pháp đột phá, tăng cường bảo vệ, chăm sóc và nâng cao sức khỏe Nhân dân;
- 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 có nội dung "... đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và phân định rõ giữa thẩm quyền chung của Ủy ban nhân dân và thẩm quyền riêng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã phù hợp với chủ trương của Đảng, Nhà nước...";
- Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 của Ban Chấp hành Trung ương về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật;
- Thông báo số 08-TB/BCĐTW ngày 08/8/2025 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;
- Kết luận số 226-KT/TW ngày 11/12/2025 của Ban Bí thư về chấn chỉnh lề lối làm việc, nâng cao hiệu quả hoạt động của hệ thống chính trị;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025;
- Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025;
- Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;
- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;
- 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;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Chính phủ về một số giải pháp nâng cao chất lượng công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật nhằm ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ;

- Văn bản số 11650/VPCP-NN ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Văn phòng Chính phủ về đề xuất xây dựng Nghị định, trong đó đồng ý ban hành Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết của Quốc hội theo trình tự rút gọn;

- Nghị quyết số 66.7/2025/NQ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính dựa trên dữ liệu;

- Quyết định số 1671/QĐ-TTg ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt phương án cắt giảm, đơn giản hóa các quy định, thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

## **2. Cơ sở thực tiễn**

2.1. Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật có nhiều nội dung mới mang tính đột phá, quan trọng góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, 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. Tuy nhiên, qua hơn 01 năm thi hành Luật Đất đai năm 2024 cho thấy, bên cạnh những kết quả đạt được như trên, còn có một số vướng mắc trong thi hành Luật đòi hỏi phải tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện để tháo gỡ vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai và đáp ứng yêu cầu vận hành mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp từ ngày 01/7/2025 như:

(1) Về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trong bối cảnh không còn chính quyền địa phương cấp huyện.

(2) Về phương thức giao đất, cho thuê đất (đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất), đặc biệt là cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với dự án sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, điều kiện để tiến hành đấu giá, đấu thầu (phải có quy hoạch chi tiết 1/500... gây khó khăn cho việc tổ chức thực hiện đấu giá, đấu thầu), cho thuê đất cơ bản theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm dẫn đến khó khăn cho nhà đầu tư trong việc hạch toán kinh doanh, thế chấp quyền sử dụng đất, huy động vốn, đặc biệt là các dự án thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa, xã hội, kinh doanh dịch vụ lưu trú, ... cần thu hút đa dạng các nguồn lực đầu tư...;

(3) Về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, chưa giải quyết yêu cầu thực tế như có nhiều dự án trọng điểm, có vai trò tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương đóng góp nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tạo nhiều việc làm cho lao động địa phương, thúc đẩy phát triển các dịch vụ kinh doanh phụ trợ nhưng chưa có quy định được Nhà nước thu hồi đất, gây khó khăn cho quá trình

tiếp cận đất đai và triển khai thực hiện dự án; chưa có quy định thu hồi đất để tạo quỹ đất cho thuê đất tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với nhà đầu tư nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường hoặc phải thu hồi đất, dẫn đến việc sản xuất, kinh doanh ngừng trệ do chưa có mặt bằng để tiếp tục sản xuất, kinh doanh; chưa có quy định giải quyết thực trạng nhiều dự án thực hiện theo cơ chế thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất nhưng có một phần nhỏ diện tích mà nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất, gây lãng phí nguồn lực đất đai, làm chậm tiến độ đầu tư và gây khó khăn cho nhà đầu tư; chưa có quy định để thu hồi đất để thực hiện dự án cấp bách về tiến độ hoàn thành (dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp..) mà đa số người có đất thu hồi đồng thuận thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất trước khi bố trí tái định cư để thực hiện dự án đầu tư công khẩn cấp, dự án mà khu tái định cư được bố trí theo tuyến của công trình chính trong khi đa số người sử dụng đất đã đồng thuận với việc bố trí tạm cư;

(4) Về giá đất đặt ra trách nhiệm của Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu về đất đai cần phải thực hiện quyền kiểm soát và quyết định giá đất, khắc phục thực trạng hiện nay về định giá đất của Nhà nước khi giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phụ thuộc vào giá đất theo thị trường và kết quả đơn vị tư vấn giá đất. Trong khi việc xác định giá đất cụ thể còn gặp khó khăn do phụ thuộc vào nhiều yếu tố, kết quả định giá không thống nhất, dẫn đến không phản ánh đúng bản chất của giá đất trên thị trường, chưa phát huy đầy đủ vai trò quyết định và điều tiết của Nhà nước đối với giá đất nói chung và biến động giá đất trên thị trường. Điều này cũng gián tiếp ảnh hưởng đến tiến độ tiếp cận đất đai, thực hiện dự án đầu tư, trong nhiều trường hợp làm tăng chi phí đầu tư, ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư. Việc xác định giá đất cụ thể còn có những vướng mắc, bất cập (nhất là khi áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức) do thực tế, thị trường quyền sử dụng đất thường có sự biến động tăng, thậm chí tăng đột biến và thiếu tính ổn định; việc xác định mức biến động của giá hoàn toàn dựa trên số liệu từ quá khứ, không phản ánh đúng giá trị tăng thêm của đất thực tế trong tương lai, dẫn đến những rủi ro trong xác định giá đất cụ thể dẫn đến tâm lý e ngại, sợ trách nhiệm của một số cán bộ, cơ quan được giao thực hiện nhiệm vụ xác định giá đất, dẫn đến kéo dài thời gian xác định giá đất, ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án đầu tư;

(5) Thời gian qua, sau khi Quốc hội ban hành Luật Đất đai năm 2024, một số luật như: Luật Đấu giá tài sản, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư... và các Nghị định quy định chi tiết thi hành các Luật đã được sửa đổi, bổ sung, do vậy cũng cần sửa đổi, bổ sung các nội dung có liên quan đến lĩnh vực đất đai để tạo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, giải quyết vướng mắc đối với các trường hợp chuyển tiếp trong tổ chức thi hành pháp luật;

(6) Phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong tình hình mới như thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao

đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giá đất, công nhận quyền sử dụng đất, cắt giảm thủ tục hành chính...

2.2. Trong thời gian qua, Quốc hội, Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã kịp thời có giải pháp giải quyết vướng mắc, khó khăn trong quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai, cụ thể:

(1) Một số vướng mắc, khó khăn chung trong lĩnh vực đất đai do cách hiểu của địa phương chưa đầy đủ và Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã trả lời thông qua các hình thức: trả lời bằng văn bản, đăng trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, Bộ Tư pháp, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, báo cáo cấp có thẩm quyền (như Ban chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế pháp luật, Quốc hội);

(2) Một số vướng mắc, khó khăn chung trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Quốc hội đã được giải quyết tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Tuy nhiên, còn một số vướng mắc, khó khăn trong lĩnh vực đất đai cần tiếp tục đánh giá đầy đủ, toàn diện để sửa đổi toàn diện Luật Đất đai theo tinh thần chỉ đạo của Bộ Chính trị. Nội dung này sẽ được nghiên cứu, đề xuất trong quá trình đánh giá thi hành Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương;

(3) Hiện nay, còn một số vướng mắc, khó khăn cần tiếp tục giải quyết theo quy định tại Nghị định của Chính phủ như: sửa đổi, bổ sung quy định về đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống; về cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận một phần diện tích của thửa đất, phần còn lại chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận; về thẩm quyền, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất; về thẩm quyền giải quyết liên quan đến yêu cầu quản lý, sử dụng đất trên 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên; về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền của Ủy ban nhân các cấp trong lĩnh vực đất đai nhằm bảo đảm tính khả thi, đáp ứng với tình hình thực tiễn của địa phương..., đồng thời bổ sung quy định chuyển tiếp để không tạo khoảng trống pháp lý khi Nghị quyết của Quốc hội và Nghị định có hiệu lực thi hành. Đây là các vấn đề đặt ra cần phải có các văn bản quy phạm pháp luật để điều chỉnh.

2.3. Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, sự phân công của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức triển khai rà soát các quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật, đồng thời kịp thời đề xuất Chính phủ ban hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025), kịp thời công bố các bộ thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, phát hành Sổ tay hướng dẫn công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai khi thực hiện chính quyền địa phương

02 cấp địa phương thực hiện kể từ ngày 01/7/2025. Các địa phương đã chủ động tổ chức thực hiện quy định về phân định thẩm quyền theo mô hình chính quyền 02 cấp trong lĩnh vực đất đai với nhiều cách thức, đa dạng để hướng dẫn, hỗ trợ chính quyền cấp xã như tổ chức tập huấn, thành lập tổ công tác, cử cán bộ, công chức chuyên môn, đặc biệt là giai đoạn đầu công việc tập trung vào Phòng chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp xã (Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị/Phòng Kinh tế).

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức tập huấn, tuyên truyền, phổ biến theo chuyên đề về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai cho các tỉnh, thành phố và các xã, phường, đặc khu; hướng dẫn, trả lời khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật trong lĩnh vực đất đai<sup>1</sup>; tổ chức 10 Đoàn công tác (do các Thứ trưởng làm Trưởng đoàn) đến làm việc với địa phương<sup>2</sup>, cử 34 công chức<sup>3</sup> về 34 tỉnh, thành phố để hỗ trợ thực hiện các nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp liên tục trong thời gian 03 tháng (từ ngày 15/8/2025 đến hết ngày 15/11/2025).

Thực hiện Công điện số 168/CD TTg ngày 21 tháng 9 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường thực hiện pháp luật về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền khi vận hành chính quyền địa phương 2 cấp, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 8034/BNMT-QLĐĐ ngày 17 tháng 10 năm 2025 gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Công văn số 8447/BNMT-QLĐĐ ngày 29 tháng 10 năm 2025 đôn đốc thực hiện rà soát, đánh giá nhiệm vụ phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai (theo quy định của Chính phủ tại các Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) và tổng hợp ý kiến của 34/34 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Bên cạnh kết quả đạt được sau hơn 05 tháng thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã thường xuyên nắm bắt về tình hình triển khai của địa phương, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh về điều kiện bảo đảm thực hiện phân cấp (tập trung vào công tác đo đạc, chỉnh lý lập bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính; phần mềm xử lý khi giải quyết thủ tục hành chính liên thông trong lĩnh vực đất đai tại địa phương), về chuyên môn trong quá trình thực hiện quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai như chưa quy định cụ thể về phân cấp thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà hình thức sử dụng sau khi chuyển mục đích là cho thuê đất thu tiền sử dụng đất hằng năm, về thẩm quyền quyết định gia hạn sử dụng đất do người sử dụng đất có

---

<sup>1</sup> Thực hiện Thông báo số 08-TB/BCĐTW ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Ban chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật và thực hiện 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 chuyên đề của Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã trả lời bằng văn bản các phản ánh, kiến nghị không phải khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật trong lĩnh vực đất đai và gửi đến các cơ quan, tổ chức phản ánh, kiến nghị; đồng thời đăng trên Cổng pháp luật quốc gia, Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

<sup>2</sup> Quyết định số 2971/QĐ-BNNMT ngày 01/8/2025

<sup>3</sup> Quyết định số 3161/QĐ-BNNMT ngày 11 tháng 8 năm 2025 và Công văn số 5413/BNMT-TCCB

hành vi không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, về thẩm quyền phê duyệt danh mục thu hồi đất do kể từ ngày 01/7/2025 không còn kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, về phân cấp thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác chưa thống nhất với phân cấp thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất rừng, về phân cấp thẩm quyền giải quyết việc sử dụng đất trên địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên... Các nội dung này cần bổ sung vào Nghị định của Chính phủ để hoàn thiện quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai đáp ứng yêu cầu hoạt động của chính quyền 02 cấp trong giai đoạn hiện nay.

Để quy định các nội dung Quốc hội đã giao Chính phủ quy định chi tiết tại Nghị quyết số 254/2025/QH15, tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai đối với các nội dung thuộc thẩm quyền của Chính phủ; tiếp tục sửa đổi, bổ sung quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai cho phù hợp với Nghị quyết của Quốc hội và thực tiễn sau 5 tháng thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp... tạo hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ và khả thi cho việc quản lý, khai thác nguồn lực, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả đất đai, việc ban hành Nghị định Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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 là cần thiết, đáp ứng yêu cầu công tác quản lý nhà nước trong giai đoạn hiện nay.

## **II. QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Tiếp tục thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng và Nhà nước về chính sách đất đai; tháo gỡ kịp thời những “điểm nghẽn”, vấn đề mới phát sinh từ thực tiễn mà thuộc thẩm quyền của Chính phủ; hoàn thiện quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai đáp ứng yêu cầu hoạt động của chính quyền 02 cấp trong giai đoạn hiện nay, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, sử dụng đất, tạo động lực đưa đất nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao, cho phù hợp với yêu cầu quản lý mới.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện các hoạt động sau đây:

1. Sau khi Thủ tướng Chính phủ giao nhiệm vụ soạn thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (Văn bản số 8991/VPCP-NN ngày 22/9/2025 của Văn phòng Chính phủ), Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã khẩn trương xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội.

2. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có văn bản gửi Bộ Tài chính (Công văn số 8854/BNMT-QLĐĐ ngày 07/11/2025), Bộ Xây dựng (Công văn số 8753/BNMT-QLĐĐ ngày 05/11/2025) để chuẩn bị nội dung quy định chi tiết tại Nghị định của Chính phủ; báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép xây dựng, ban hành Nghị định theo trình tự, thủ tục rút gọn (Công văn số 9535/BNMT-QLĐĐ ngày 25/11/2025). Tại Văn bản số 11650/VPCP-NN ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Văn phòng Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã đồng ý giao nhiệm vụ soạn thảo Nghị định theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã gửi lấy ý kiến các bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố, các tổ chức, tổ chức chính trị - xã hội về dự thảo Nghị định (Công văn số 9467/BNMT-QLĐĐ ngày 21/11/2025 và đơn đốc tại Công văn số 10127/BNMT-QLĐĐ ngày 09/12/2025), tổ chức hội thảo lấy ý kiến 34 tỉnh, thành phố, tổ chức làm việc với các đơn vị chuyên môn của Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng để hoàn thiện dự thảo Nghị định. Trên cơ sở ý kiến của các bộ, ngành, địa phương, Bộ đã khẩn trương nghiên cứu, tiếp thu, hoàn thiện trong dự thảo Nghị định và tại Bản tổng hợp, giải trình tiếp thu ý kiến góp ý của các bộ, ngành và địa phương.

Đồng thời, Bộ đã đăng tải toàn văn dự thảo Nghị định nêu trên lên Cổng thông tin điện tử của Bộ để lấy ý kiến các đối tượng chịu tác động từ ngày 21/11/2025. Đến thời điểm hiện tại, Bộ không nhận được ý kiến góp ý của tổ chức, cá nhân góp ý cho dự thảo Nghị định.

3. Sau khi Quốc hội thông qua Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị định để Bộ Tư pháp thẩm định theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (hồ sơ gửi kèm theo Công văn số 10333/BNMT-QLĐĐ ngày 11/12/2025).

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp tại Báo cáo số 659/BCTĐ-BTP ngày 23/12/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định, đồng thời giải trình cụ thể tại Báo cáo số 394/BC-BNNMT ngày 23/12/2025, đồng thời trình Chính phủ tại Tờ trình số 244/TTr-BNNMT ngày 23/12/2025.

4. Ngày 25/12/2025, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đã chủ trì cuộc họp với các bộ, ngành và địa phương để cho ý kiến đối với nội dung dự thảo Nghị định. Trên cơ sở ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại Thông báo số 724/TB-VPCP ngày 26/12/2025 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện nội dung dự thảo Nghị định.

## **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

### **1. Bố cục, phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định**

**1.1. Bố cục:** Dự thảo Nghị định gồm **05** Chương, **22** Điều và **03** Phụ lục

kèm theo, cụ thể như sau:

- Chương I. Quy định chung, gồm 02 Điều (*Điều 1 và Điều 2*).
- Chương II. Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết, gồm 7 điều (*từ Điều 3 đến Điều số 9*).
- Chương III. Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định liên quan, gồm 04 Điều (*từ Điều 10 đến Điều 13*).
- Chương IV. Sửa đổi, bổ sung quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai, gồm 02 điều (*Điều 14 đến Điều 15*).
- Chương VI. Tổ chức thực hiện, gồm 07 điều (*từ Điều 16 đến Điều 22*).

## **1.2. Phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định gồm:**

- Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15, gồm: điểm b khoản 2, điểm c khoản 3, điểm d khoản 10, điểm d khoản 13 và khoản 14 Điều 3; điểm a khoản 4 và điểm b khoản 9 Điều 4; Điều 7; Điều 8; khoản 4 Điều 9; khoản 4 Điều 11;

Riêng các nội dung quy định chi tiết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định chi tiết một số cơ chế tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sẽ được quy định trong Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được Thủ tướng Chính phủ giao cho Bộ Tài chính chủ trì tại Văn bản số 11650/VPCP-NN của Văn phòng Chính phủ.

- Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai gồm: Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

## **2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định**

### **2.1. Nhóm các nội dung quy định cụ thể điều khoản được giao tại Nghị quyết số 254/2025/QH15**

(1) Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với diện tích đất còn lại không thỏa thuận được của dự án sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2, điểm d khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (*Điều 3*)

*a) Quy định về cách xác định diện tích đất thỏa thuận và người sử dụng đất thỏa thuận theo hướng:* Khoản 1 và khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định quy định theo hướng: Diện tích đất thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được xác định theo diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất; không bao gồm diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng và diện tích đất của người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất. Trong đó, xác định hộ gia đình sử dụng đất, nhóm người chung quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất của vợ, chồng, quyền sử dụng đất của cộng đồng dân cư thì được tính là một (01) người sử dụng đất; trường hợp người sử dụng đất có nhiều thửa đất trong phạm vi dự án thì được tính là một (01) người sử dụng đất.

*Lý do:* Tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định dự án được thu hồi phần diện tích đất còn lại phải đáp ứng điều kiện đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất.

Tại điểm a khoản 4 Điều 127 Luật Đất đai quy định Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội như sau: hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

Do đó, để phù hợp với điều kiện được thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và điểm a khoản 4 Điều 127 Luật Đất đai, dự thảo Nghị định quy định theo hướng: (i) Xác định diện tích đất thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được xác định theo diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê đã thực hiện đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai; (ii) Xác định người sử dụng đất thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất trong dự án bao gồm người có quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thuê để đảm bảo tính thống nhất, thuận lợi trong thực hiện.

*b) Quy định việc xem xét thu hồi phần diện tích còn lại không thỏa thuận được khi dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư*

Tại khoản 3 Điều 3 dự thảo Nghị định quy định theo hướng việc xem xét thu hồi phần diện tích còn lại không thỏa thuận được quy định tại điểm b khoản 2 và điểm d khoản 13 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 được thực hiện khi dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc đã có quyết định chấp thuận nhà đầu tư.

*Lý do:* Tại khoản 3 Điều 3 dự thảo Nghị định quy định cụ thể về thứ tự

thực hiện thu hồi phần diện tích còn lại không thỏa thuận được sau việc chấp thuận chủ trương đầu tư để làm cơ sở cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét thông qua việc thu hồi đất còn lại đối với trường hợp dự án thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất mà đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất để thống nhất, thuận lợi trong thực hiện.

*c) Quy định về xác định số tiền chênh lệch giữa số tiền trung bình của giá đất đã thỏa thuận với số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:*

Tại khoản 4 bổ sung quy định về cách xác định số tiền trung bình trên một đơn vị diện tích đất của loại đất đã thỏa thuận; xác định số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính trên một đơn vị diện tích của loại đất thu hồi và xác định số tiền chênh lệch để hướng dẫn cách xác định số tiền chênh lệch theo quy định tại khoản 7 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

*Lý do:* Cách xác định số tiền chênh lệch theo quy định tại khoản 7 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 là vấn đề mới nên cần thiết có quy định cụ thể công thức tính để địa phương thống nhất thực hiện và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

**(2)** Quy định các trường hợp khác không được bồi thường về đất quy định tại điểm d khoản 10 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 bao gồm 02 trường hợp: (i) Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm và (ii) Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau đối với đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (Điều 4).

*Lý do:* Trong thực tế có nhiều trường hợp cần phải được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhưng tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa được cấp giấy chứng nhận do các yếu tố như quy hoạch, tranh chấp đất đai, chưa xác định được nguồn gốc sử dụng đất... Do đó, Điều 5 dự thảo Nghị định quy định chi tiết các trường hợp khác không được bồi thường về đất để giải quyết vướng mắc phát sinh, phù hợp với thực tiễn và lịch sử quản lý đất đai.

**(3)** Các trường hợp không áp dụng bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 (Điều 5)

Điều 5 dự thảo Nghị định quy định rõ các trường hợp không áp dụng bảng giá đất gồm: (1) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển; (2) Trường hợp các dự án mà khi áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phù hợp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

*Lý do:* Nhằm quy định cụ thể các trường hợp xác định giá đất cụ thể quy

định tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 về các địa phương thuận lợi trong quá trình tổ chức thực hiện. Bên cạnh đó, tại khoản 1 Điều 7 và khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã quy định: (1) Bảng giá đất là một trong các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; (2) Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất. Do đó Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã quy định rõ bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng cho tất cả các trường hợp nên không cần quy định chi tiết tại dự thảo Nghị định này.

**(4)** Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất và các trường hợp sửa đổi, bổ sung bảng giá đất (Điều 6)

a) Quy định căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trên cơ sở kế thừa căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất hiện hành quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, bổ sung căn cứ xây dựng bảng giá là “*Yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất của từng địa phương*” để có căn cứ trong quá trình tổ chức thực hiện nhằm phù hợp với quan điểm Nhà nước quyết định giá đất tại Nghị quyết số 18/NQ-TW; bổ sung quy định khi áp dụng phương pháp định giá mà phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ vào xuất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố thì căn cứ vào suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố.

*Lý do:* Theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP thì khi ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì ưu tiên chọn dự toán xây dựng. Do giá đất cụ thể là xác định giá cho từng trường hợp cá biệt còn bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất là xác định để áp dụng chung cho khu vực, vị trí; đồng thời thông tin giá đất đầu vào để xác định giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất là giá đất bình quân nên việc xác định chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng là phù hợp.

b) Quy định 03 trường hợp sửa đổi, bổ sung bảng giá đất: (1) Khi sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường quy định tại Điều 11 Nghị định này mà hệ số này cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định; (2) Khi có thay đổi địa giới hành chính, tên khu vực, tên vị trí, tên đường, phố, đoạn đường trong bảng giá đất mà không ảnh hưởng đến giá đất trong bảng giá đất; (3) Do yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất sửa đổi, bổ sung bảng giá đất mà không thuộc trường hợp (1) và (2).

*Lý do:* Việc quy định sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu để tránh chông chéo trong việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất và sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất. Việc quy định trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được đề xuất sửa đổi, bổ sung bảng giá đất do yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất nhằm bao quát được trường hợp cần thiết sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường vẫn thấp hơn mức tối đa hoặc vẫn cao hơn mức tối thiểu.

**c) Quy định các trường hợp bổ sung bảng giá đất:**

Tại dự thảo Nghị định gửi lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương đã quy định 04 trường hợp bổ sung bảng giá đất; trong đó có 02 trường hợp: (1) Đối với trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất mà khu vực, vị trí chưa có giá trong bảng giá đất hiện hành; các khu vực đất phi nông nghiệp có quy định về mật độ xây dựng, chiều cao công trình<sup>4</sup>; (2) Bổ sung giá đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của cơ quan có thẩm quyền quyết định đối với trường hợp địa phương lựa chọn phân khu vực theo dự án<sup>5</sup>. Sau khi tổng hợp ý kiến các địa phương, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã bỏ 02 trường hợp này và quy định yếu tố điều chỉnh hệ số sử dụng đất tại phần hệ số điều chỉnh giá đất trong dự thảo Nghị định.

Do đó, dự thảo Nghị định quy định 02 trường hợp bổ sung bảng giá đất: (1) Bổ sung giá đất của các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành; (2) Bổ sung giá đất tại nơi tái định cư tại chỗ (mà cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giá đất bồi thường trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) theo quy định tại khoản 6 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15.

*Lý do:* Để đảm bảo việc quy định bảng giá đất theo tất cả các khu vực, vị trí, phù hợp quy định tại khoản 6 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 về việc bổ sung giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư tại chỗ.

**(5) Nội dung bảng giá đất, xây dựng bảng giá đất (Điều 7)**

Quy định nội dung bảng giá đất, bao gồm: (1) Các tiêu chí cụ thể để xác định khu vực, vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất theo quy định tại Điều 18 và Điều 20 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; (2) Bảng giá đất được quy định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí. Giá các loại đất theo phân loại đất quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai, Điều 4 và Điều 5 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và theo yêu cầu thực tế, quản lý của địa phương; (3) Giá đất tại nơi tái định cư quy định tại khoản 6 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15; Quy định việc chuẩn bị xây dựng bảng giá đất, trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất thực hiện theo quy định tại Điều 13 và Điều 14 của Nghị

<sup>4</sup> 20/24 tỉnh, thành phố đồng ý không quy định tại nội dung bổ sung bảng giá đất; 02/24 tỉnh, thành phố đồng ý quy định tại nội dung bổ sung bảng giá đất; 02/24 tỉnh, thành phố không lựa chọn phương án.

<sup>5</sup> 24/24 tỉnh, thành phố đồng ý không quy định tại nội dung bổ sung bảng giá đất; 10/24 tỉnh, thành phố đồng ý quy định tại nội dung bổ sung bảng giá đất.

định số 71/2024/NĐ-CP.

*Lý do:* Do thời gian ban hành Nghị quyết (ngày 11 tháng 12 năm 2025) đến ngày Nghị quyết có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 01 năm 2026) rất ngắn do đó cần kế thừa quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP để đảm bảo bảng giá đất ban hành 01/01/2026 theo quy định của Nghị quyết số 254/2025/QH15 phù hợp với bảng giá đất ban hành 01/01/2026 theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, tránh ách tắc khi tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết số 254/2025/QH15. Việc quy định nội dung bảng giá đất phải bao gồm giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư và các trường hợp không áp dụng được bảng giá đất để đảm bảo quy định tại khoản 6 Điều 3 và làm rõ phạm vi áp dụng của bảng giá đất phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15.

**(6) Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất (Điều 8)**

a) Quy định hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường và hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất, được phân chia thành các mức khác nhau để làm căn cứ áp dụng khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đảm bảo giá đất được phản ánh theo nguyên tắc thị trường và hệ số sử dụng đất theo quy hoạch.

*Lý do:* Để thống nhất quy định về hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường và hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất, được phân chia thành các mức khác nhau.

b) Quy định căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất, bao gồm: (1) Kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; (2) Các phương pháp định giá đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 5, các điểm a, b và c khoản 6 Điều 158 của Luật Đất đai, các điều 4, 5 và 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; (3) Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai, quy hoạch xây dựng, đô thị và nông thôn; (4) Nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương. Khi áp dụng phương pháp định giá đất mà phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

*Lý do:* Kế thừa các căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; quy định yếu tố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng do trong phương pháp thặng dư theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP có căn cứ vào chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng để làm căn cứ xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Việc quy định này nhằm có căn cứ thực hiện để phù hợp với quan điểm Nhà nước quyết định giá đất tại Nghị quyết số 18/NQ-TW.

c) Quy định cách xác định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường xác

định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí được xác định như sau:

$$\frac{\text{Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường}}{\text{Giá đất thị trường (G}_{TT}\text{)}} = \frac{\text{Giá đất trong bảng giá đất (G}_{BG}\text{)}}{\text{Giá đất thị trường (G}_{TT}\text{)}}$$

$$\text{Giá đất thị trường (G}_{TT}\text{)} = \frac{\sum_{i=1}^n G_{CN} + \sum_{j=0}^m G_{PP}}{n+m}$$

Trong đó:

- $G_{TT}$ : Giá đất thị trường tại từng khu vực, vị trí.
- $G_{CN}$ : Giá thửa đất mẫu đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất. Thửa đất mẫu được lựa chọn theo từng khu vực, vị trí theo mục đích sử dụng (ít nhất là 03 thửa đất mẫu). Trường hợp không đủ 03 thửa đất mẫu trở lên thì lựa chọn thửa đất tại khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định.
- $G_{PP}$ : Giá đất theo phương pháp thu nhập hoặc phương pháp thặng dư đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (nếu có).
- $n$ : Số lượng các trường hợp chuyển nhượng trên thị trường và các trường hợp đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất ( $n \geq 3$ ).
- $m$ : Số lượng các trường hợp xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư ( $m \geq 0$ ).
- $G_{BG}$ : Giá đất của mỗi loại đất tại từng khu vực, vị trí tương ứng được quy định trong bảng giá đất hiện hành.

d) Trường hợp tại thời điểm giao đất, cho thuê đất mà giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất chưa phù hợp với tình hình thực tế thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp.

*Lý do:* Để xác định mức biến động thị trường đối với từng loại đất tại từng khu vực, vị trí làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất. đ) Quy định hệ số điều chỉnh theo quy hoạch được xác định theo từng loại đất và theo các mức hệ số sử dụng đất:

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc, cơ quan tài chính cấp tỉnh tổ chức thực hiện các nội dung sau:

- Phân chia hệ số sử dụng đất theo các mức khác nhau;
- Thu thập thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giá đất mà cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt của các dự án;
- Tổng hợp, phân loại thông tin theo các mức hệ số sử dụng đất; căn cứ giá đất mà cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt của các dự án, đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với từng mức hệ số sử dụng đất.

Trường hợp thông tin về giá đất của các dự án đầu tư xây dựng mà chưa đủ để xác định hệ số điều chỉnh theo quy hoạch thì căn cứ vào thông tin thu thập thông tin giá đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thông tin giá đất trúng đấu giá, thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất và áp dụng các phương pháp định giá đất để đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch.

*Lý do:* Để xác định mức điều chỉnh giá đất theo từng loại đất đối với từng mức hệ số sử dụng đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; phù hợp với các dự án có cùng mức hệ số sử dụng đất, tránh xảy ra trường hợp không thu thập được thông tin.

e) Quy định hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương: Căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất, xác định mức ảnh hưởng đến giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

*Lý do:* Để xác định mức điều chỉnh do các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

**(7)** Bổ sung các trường hợp sử dụng đất đa mục đích khác ngoài các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 218 Luật Đất đai, gồm: (1) Loại đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Luật Đất đai được sử dụng kết hợp mục đích năng lượng tái tạo, điện năng lượng mới; nghiên cứu, phát triển, ứng dụng công nghệ cao, công nghệ số; (2) Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp vào mục đích sự nghiệp khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai; (3) Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai. Đồng thời, dự thảo Nghị định quy định việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích trong các trường hợp bổ sung này thực hiện như quy định hiện hành về sử dụng kết hợp mục đích thương mại, dịch vụ.

*Lý do:* Cơ chế sử dụng đất đa mục đích là cơ chế tiếp cận đất đai mới được quy định tại Điều 218 Luật Đất đai nhằm phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế, xã hội. Qua 01 năm thi hành Luật Đất đai nhiều địa phương đề nghị cần tiếp tục bổ sung các trường hợp sử dụng đất đa mục đích, do vậy, Nghị quyết của Quốc hội đã giao cho Chính phủ quy định các trường hợp sử dụng đất đa mục đích khác. Dự thảo Nghị định quy định thêm 03 trường hợp cần phát huy

nguồn lực đất đai đáp ứng chủ trương mới của Đảng và Nhà nước về phát triển năng lượng tái tạo, điện năng lượng mới, nghiên cứu, phát triển, ứng dụng công nghệ cao, công nghệ cho chuyển đổi số, khai thác hiệu quả đất xây dựng công trình sự nghiệp.

## **2.2. Nhóm các nội dung cần sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan**

**(1) Nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất (Điều 10)**

a) Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 13 theo hướng quy định rõ việc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh *tổ chức* lập dự án xây dựng bảng giá đất làm căn cứ để thuê đơn vị tư vấn lập dự án; bổ sung “*Trường hợp tổ chức đấu thầu, tại thời điểm đóng thầu không có nhà thầu nào tham dự thì được gia hạn một (01) lần. Sau khi gia hạn mà không lựa chọn được nhà thầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn*” để linh hoạt trong quá trình thực hiện đấu thầu lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất và phù hợp với quy định của pháp luật về đấu thầu như phân tích tại điểm đ khoản 10 mục 2.1 Tờ trình này; bổ sung quy định về nội dung thẩm định và cách thức hoạt động của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất để kế thừa nội dung quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 161 của Luật Đất đai, phù hợp với thẩm quyền giao Chính phủ quy định chi tiết tại khoản 4 Điều 9 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 theo hướng quy định tổ chức thực hiện định giá đất tiến hành xây dựng bảng giá đất như sau: a) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin; b) Rà soát bảng giá đất hiện hành; c) Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, đặc khu; d) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh; đ) Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất. Quy định này để kế thừa quy định về ban hành bảng giá đất ngày 01/01/2026 tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và bỏ trình tự liên quan đến thửa đất chuẩn, vùng giá trị để phù hợp với quy định về bảng giá đến từng thửa đất tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 19 theo hướng sửa đổi thời điểm thu thập thông tin đầu vào là tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

d) Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 38 theo hướng làm rõ kinh phí xác định, thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được tính trong kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất để phù hợp với quy định tại Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, thuận lợi trong quá trình tổ chức thực hiện.

Bổ sung trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý đất đai trong

trường hợp không đặt hàng, giao nhiệm vụ, thuê tổ chức thực hiện định giá đất. Bổ sung trách nhiệm của Bộ Tài chính trong việc tham mưu và hướng dẫn về tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15; trách nhiệm của Bộ Xây dựng trong việc ban hành và hướng dẫn về chi phí xây dựng hạ tầng quy định tại điểm d khoản 1, điểm e khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15; trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cung cấp thông tin về chi phí xây dựng hạ tầng cho cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính.

**(2)** Nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 11)

a) Sửa đổi, bổ sung một số nội dung quy định tại Điều 3, trong đó bổ sung nội dung về việc bố trí tạm cư, thời gian và kinh phí tạm cư (nếu có) trong phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 2.

*Lý do:* làm cơ sở tổ chức thực hiện bố trí tái định cư, chi trả tạm cư cho người có đất ở thu hồi trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất trước khi bố trí tái định cư theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 4 theo hướng giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi là giá đất theo loại đất được giao, được cho thuê tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

*Lý do:* Để thống nhất với quy định về giá đất tính bồi thường đã được quy định tại khoản 6 Điều 3, khoản 3 Điều 5 và khoản 5 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 5 theo hướng hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã sử dụng đất ổn định, thuộc các trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai mà không phải đáp ứng điều kiện phù hợp với quy hoạch.

*Lý do:* Theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai thì trường hợp đất do hộ gia đình đang sử dụng mà phù hợp với quy định thì được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, khi thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư thì đất đó lại không được xem xét cấp Giấy chứng nhận do không phù hợp với quy định đã được phê duyệt cho dự án dẫn đến nhiều địa phương lúng túng trong việc xác định sự phù hợp với quy hoạch nào để thực hiện bồi thường cho người sử dụng đất. Do đó, cần sửa đổi, bổ sung loại trừ điều kiện phù hợp với quy hoạch nhằm bảo đảm công bằng như đối với trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d) Sửa đổi, bổ sung nội dung giải thích về giá đất (G) trong công thức tính tiền bồi thường quy định tại khoản 7 Điều 13 như sau: Giá đất tính theo bảng giá

và hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 hoặc giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

*Lý do:* Để thống nhất với quy định về giá đất tính bồi thường đã được quy định tại khoản 6 Điều 3, khoản 3 Điều 5 và khoản 5 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15.

đ) Bổ sung khoản 3 Điều 14 theo hướng: Trường hợp cần thiết, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thuê đơn vị tư vấn để xác định mức độ thiệt hại của nhà, nhà ở, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất. Kinh phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.”.

*Lý do:* Để thuận lợi khi xác định mức độ thiệt hại của nhà, nhà ở, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất mà cần có sự tham gia đơn vị tư vấn để tính đúng, tính đủ mức độ thiệt hại của tài sản khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, góp phần đảm bảo quyền lợi cho chủ sở hữu tài sản, đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất.

e) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 26 theo hướng: Giá đất để tính ghi nợ tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư là giá đất tính theo bảng giá và hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 hoặc giá đất trong bảng giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

*Lý do:* Để thống nhất với quy định về giá đất tính bồi thường, giá đất tính thu tiền khi giao đất tái định cư đã được quy định tại khoản 6 Điều 3, khoản 3 Điều 5 và khoản 5 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15.

g) Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 Điều 28 theo hướng: chủ đầu tư có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp chủ đầu tư chậm ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì phải trả thêm khoản kinh phí chi trả bồi thường chậm quy định tại điểm b khoản 3 Điều 94 của Luật Đất đai và không được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

*Lý do:* Nhằm nâng cao trách nhiệm của chủ đầu tư phải kịp thời ứng trước tiền để chi trả bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản và phải trả thêm khoản kinh phí chi trả bồi thường chậm (nếu chậm bố trí kinh phí) nhằm góp phần đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất, đảm bảo quyền lợi cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, giảm áp lực cho ngân sách nhà nước không phải chi trả bồi thường chậm mà do lỗi của chủ đầu tư.

**(3)** Nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống

thông tin đất đai (Điều 12):

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 4 theo hướng trường hợp đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính theo nhu cầu của người sử dụng đất mà không sử dụng ngân sách nhà nước thì không lập thiết kế kỹ thuật - dự toán.

*Lý do:* để đảm bảo đồng bộ giữa quy định giữa điểm a và điểm b khoản 3 Điều 4; tránh làm tăng thời gian thủ tục hành chính khi Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện nhiệm vụ thường xuyên, thống nhất với quy định tại khoản 3 Mục VI nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

b) Sửa đổi, bổ sung các khoản 1, 3 và 5 Điều 5 như sau:

- Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 3 theo hướng: trường hợp trích đo bản đồ địa chính để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã thì không yêu cầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chấp thuận, cho phép thực hiện; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm tổ chức thẩm định nội dung kỹ thuật trong phương án nhiệm vụ đối với trường hợp trích đo bản đồ địa chính hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã.

*Lý do:* Để bảo đảm phù hợp với chính quyền 02 cấp, cấp xã chủ động thực hiện nhiệm vụ được phân cấp.

- Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 theo hướng chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ được lựa chọn tự thực hiện việc giám sát, kiểm tra sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính.

*Lý do:* Tăng tính chủ động, tính tự chịu trách nhiệm đối với chủ đầu tư.c) Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 6 theo hướng bổ sung căn cứ chỉnh lý bản đồ địa chính là cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã kiểm tra, phát hiện; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã xác nhận kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất để đưa vào sử dụng để bảo đảm tính chủ động của cấp xã.

c) Sửa đổi, bổ sung điểm đ khoản 2 và bổ sung khoản 4 Điều 6 theo hướng quy định rõ kết quả kiểm tra của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã đối với trường hợp người sử dụng đất có văn bản phản ánh về các sai khác thông tin của thửa đất; trường hợp thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã hoặc theo nhu cầu của người sử dụng đất để giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp xã thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã xác nhận kết quả đo đạc chỉnh lý để đưa vào sử dụng, chuyển kết quả đo đạc đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

*Lý do:* Để quy rõ thẩm quyền và trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã theo hướng một nhiệm vụ giao cho một cơ quan thực hiện gắn với yêu cầu tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.d) Sửa đổi, bổ

sung một số điểm, khoản của Điều 9 như sau:

- Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 4 theo hướng không quy định cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thống nhất với quy định tại Nghị định 151/2025/NĐ-CP (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không còn thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận).

Bổ sung khoản 5 theo hướng Văn phòng đăng ký đất đai không thực hiện việc kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính, kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất đối với trường hợp trích đo bản đồ địa chính, đo đạc chỉnh lý thửa đất phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã để tránh tăng thủ tục hành chính, bảo đảm cấp xã chủ động thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của mình trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Sửa đổi, bổ sung khoản 7 theo hướng cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với tất cả các nhiệm vụ phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã mà không chỉ riêng đối với công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

*Lý do:* Để phục vụ chung cho công tác quản lý nhà nước về đất đai như giao đất, cho thuê đất, bồi thường về đất...

- Bổ sung khoản 11 và khoản 12 quy định việc ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính, kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất.

*Lý do:* Để phù hợp với chính quyền địa phương 02 cấp, cơ quan giải quyết thủ tục chịu trách nhiệm đối với nhiệm vụ của mình.

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 18 theo hướng trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai, chủ đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã nhận chuyển quyền hoặc sau khi hoàn thành việc nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án và thực hiện đồng thời với thủ tục về đất đai để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản này không áp dụng xử phạt vi phạm hành chính về thời hạn đăng ký biến động đối với bên nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất

*Lý do:* Bảo đảm quyền lợi của nhà đầu tư đối với diện tích đất đã nhận chuyển quyền phù hợp với quy định của pháp luật; đồng thời việc xử phạt trong trường hợp này là bất khả kháng.

đ) Bổ sung khoản 13, khoản 14 vào sau khoản 12 theo hướng:

- Đối với các bất động sản, dự án bất động sản mà đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản,

đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng; đồng thời làm rõ trách nhiệm của từng tổ chức, cá nhân.

*Lý do:* Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án bất động sản, đẩy dòng vốn đầu tư vào dự án bất động sản vào các thị trường chính thức, tăng thu cho ngân sách nhà nước.

- Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất, nhiều hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nhiều thời hạn sử dụng đất khác nhau mà người sử dụng đất xác định được ranh giới giữa các phần diện tích đất thì thể hiện ranh giới giữa các phần diện tích đất được thể hiện trên Giấy chứng nhận để phù hợp với quy định tại Nghị quyết của Quốc hội về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (việc hợp thửa đất không bắt buộc cùng mục đích sử dụng đất, hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời hạn sử dụng đất).

e) Bổ sung khoản 4 vào sau khoản 3 Điều 24 để xử lý việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận đối với một phần diện tích của thửa đất, phần diện tích còn lại chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây mà nay đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

*Lý do:* Bổ sung quy định này nhằm đáp ứng nhu cầu của người sử dụng đất trên thực tế, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện.

**(4)** Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Điều 13)

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 theo hướng quy định: đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã và đặc khu mà chính quyền địa phương ở đặc khu thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn tương ứng của chính quyền địa phương ở xã, trừ đất ở đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn nhưng vẫn thuộc địa giới đơn vị hành chính xã, đặc khu tương ứng của chính quyền địa phương ở xã; đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính phường và đặc khu mà chính quyền địa phương ở đặc khu thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn tương ứng của chính quyền địa phương ở phường, đất ở nằm trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã, đặc khu tương ứng của chính quyền địa phương ở xã mà đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn.

*Lý do:* Chính sách pháp luật đất đai hiện hành về phân loại đất chỉ quy định đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị đối với trường hợp có xã, phường mà chưa có quy định phân loại đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị đối với trường hợp đơn vị hành chính đặc khu. Việc sửa đổi này để phù hợp với mô hình tổ chức hiện nay, phù hợp với Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025.

b) Sửa đổi, bổ sung một số khoản, điểm của Điều 28:

- Bổ sung điểm g1 vào sau điểm g khoản 1 quy định tiền độ thu hồi đất,

bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong kế hoạch thu hồi đất; bổ sung khoản 1a vào sau khoản 1 quy định Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt, điều chỉnh kế hoạch thu hồi đất.

*Lý do:* Tại khoản 1 Điều 28 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định việc lập kế hoạch thu hồi đất nhưng không rõ nội dung về tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, không rõ cơ quan nào sẽ phê duyệt kế hoạch thu hồi đất. Do đó, khoản 2 Điều 16 dự thảo Nghị định bổ sung quy định này để thống nhất trong cách hiểu và thực hiện.

- Bổ sung khoản 3 Điều 28 theo hướng: Trường hợp đang thực hiện hoặc đã hoàn thành một số bước công việc trong trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất mà Thông báo thu hồi đất hết hiệu lực thì ban hành lại Thông báo thu hồi đất và tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo trong trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc quyết định thu hồi đất theo Thông báo thu hồi đất ban hành lại không phải áp dụng yêu cầu về thời gian quy định tại điểm a khoản 9 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15.

*Lý do:* Bổ sung quy định này để xử lý đối với trường hợp chưa ban hành quyết định thu hồi đất mà Thông báo thu hồi đất hết hiệu lực thì ban hành lại Thông báo thu hồi đất để tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo và không phải chờ hết thời hạn của thông báo thu hồi đất ban hành lại để rút ngắn thời gian, thuận lợi trong thực hiện.

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 31 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP theo hướng quy định rõ hơn về việc công khai thông tin vi phạm và thông tin khắc phục xong vi phạm pháp luật đất đai.

*Lý do:* Theo ý kiến của địa phương cần quy định cụ thể công khai và gỡ công khai vi phạm, đồng bộ với Cổng thông tin điện tử Bộ Nông nghiệp và Môi trường; cập nhật trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; theo đó đó quy định rõ: (i) các trường hợp công khai thông tin vi phạm và thông tin khắc phục xong vi phạm pháp luật đất đai; (ii) nội dung thông tin cần công khai; (iii) trách nhiệm, thời gian thực hiện đối với Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đăng công khai danh sách và nội dung thông tin vi phạm trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh và được kết nối, đồng bộ với Cổng thông tin điện tử Bộ Nông nghiệp và Môi trường; cập nhật trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Trường hợp chưa kết nối, đồng bộ giữa Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh với Cổng thông tin điện tử Bộ Nông nghiệp và Môi trường thì Ủy ban nhân dân tỉnh gửi danh sách và nội dung thông tin vi phạm để Bộ Nông nghiệp và Môi trường đăng trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

d) Bổ sung Điều 44a theo hướng quy định về các trường hợp điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; căn cứ thực hiện giao đất để thực hiện bồi thường bằng đất hoặc hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 4 Điều 119 và điểm 1 khoản 3 Điều 124

của Luật Đất đai; các trường hợp miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất để thực hiện giao đất, cho thuê đất.

*Lý do:* Bổ sung quy định này để tiếp tục thực hiện như quy định tại khoản 1 Điều 45, khoản 2 và khoản 4 Điều 49 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP để địa phương thuận tiện trong tổ chức thực hiện do khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp đã chuyển các nội dung này vào trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất theo Phụ lục của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.đ) Bổ sung khoản 4a vào sau khoản 4 Điều 54 theo hướng quy định trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất hai (02) lần không thành mà tiếp tục tổ chức đấu giá lại thì được xác định lại giá khởi điểm theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 và các nghị định quy định chi tiết Nghị quyết số 254/2025/QH15.

*Lý do:* Để quy định cụ thể hơn về trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất hai (02) lần không thành nếu địa phương tiếp tục tổ chức đấu giá lại thì được xác định lại giá khởi điểm cho phù hợp với thời điểm tổ chức đấu giá lại lần 3, góp phần tháo gỡ vướng mắc cho địa phương đang thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thì có thay đổi đơn vị hành chính từ phường thành xã hoặc từ xã thành phường kể từ ngày 01/7/2025.g) Bổ sung điểm d khoản 3 Điều 61 theo hướng: Đối với các dự án trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 đã có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án và dự án đó đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc đã có quyết định chấp thuận nhà đầu tư mà nay thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất đối với phần diện tích chưa thỏa thuận được để tiếp tục thực hiện dự án để tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

đ) Bổ sung Điều 54a vào sau Điều 54 quy định theo hướng làm rõ Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 124 của Luật Đất đai không áp dụng đối với trường hợp chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án.

*Lý do:* Việc bổ sung, làm rõ quy định nêu trên nhằm thống nhất cách hiểu và cách áp dụng giữa pháp luật về đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành, đặc biệt là quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Thực tiễn cho thấy, trường hợp chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản không làm thay đổi bản chất nghĩa vụ tài chính về đất đai trong toàn bộ vòng đời dự án; nếu áp dụng cơ chế giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu đối với các trường hợp này sẽ tiềm ẩn nguy cơ bị lợi dụng chính sách, làm giảm tính minh bạch trong tiếp cận đất đai, đồng thời có thể dẫn đến thất thoát ngân sách nhà nước. Do đó, việc quy định rõ ràng phạm vi áp dụng không chỉ bảo đảm chặt chẽ về pháp lý mà còn góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai và bảo đảm lợi ích của Nhà nước.

e) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 và điểm d khoản 3 Điều 55 theo hướng quy định tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai; nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất phải quy định tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương.

*Lý do:* Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành tại địa phương; bảo đảm hơn tính khả thi trong áp dụng, thực hiện, phù hợp với quy định tại Điều 7 Luật Đầu tư năm 2020 nói chung và quy định tại khoản 4 Điều 7 của Luật này nói riêng: “Điều kiện đầu tư kinh doanh phải được quy định phù hợp với lý do quy định tại khoản 1 Điều này và phải bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan, tiết kiệm thời gian, chi phí tuân thủ của nhà đầu tư”; tránh đặt ra các điều kiện, tiêu chí hoặc yêu cầu mang tính hình thức, không cần thiết, gây cản trở hoạt động đầu tư, kinh doanh.

g) Sửa đổi khoản 3 Điều 63 theo hướng: Bổ sung quy định đối với trường hợp trường hợp không có đủ thông tin để xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế theo quy định thì đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp xác định giá đất khác quy định tại Nghị định quy định về giá đất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định. Trường hợp kết quả xác định giá đất cụ thể thấp hơn giá đất trong bảng giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực địa thì giá đất được áp dụng theo bảng giá đất.

*Lý do:* Tại điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai quy định chuyển tiếp để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai số 2003 mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 nhưng chưa được xác định giá đất để nộp nghĩa vụ tài chính. Tại thời điểm trình Chính phủ các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất tại điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai mà ban giao đất trên thực tế trước ngày 01/01/2015 (thời điểm bắt đầu có hệ số điều chỉnh giá đất) thì được áp dụng bảng giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 để xác định giá đất. Tuy nhiên, Bộ Tài chính không thống nhất với nội dung này do hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 để điều chỉnh bảng giá đất năm 2015, do đó việc áp dụng hệ số này cho bảng giá đất tại các thời điểm khác không phản ánh giá đất phổ biến trên thị trường và có nguy cơ thất thu. Vì vậy, tại Điều 63 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định đối với các trường hợp này áp dụng bảng giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế. Hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế tính theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Tuy nhiên, thực tế triển khai, các địa phương đã xuất hiện vướng mắc do hoàn toàn không có giao dịch tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế để tính theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Vì vậy, đề nghị có quy định xử lý đối với trường hợp này theo hướng cho phép xác định giá đất cụ thể tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế theo các phương pháp xác định giá đất cụ thể còn lại theo quy định Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Đồng thời, bổ sung quy định không chế trường hợp kết quả xác định giá đất cụ thể thấp hơn giá đất trong bảng giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực địa thì giá đất được áp dụng theo bảng giá đất tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

h) Bổ sung trường hợp bất khả kháng khi gia hạn sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai.

*Lý do:* Nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng của người sử dụng, phù hợp với thực tiễn phát sinh và nguyên tắc bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp. Việc bổ sung các trường hợp nêu trên còn nhằm tạo cơ sở pháp lý rõ ràng cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình xem xét, đánh giá và quyết định gia hạn sử dụng đất trong những tình huống khách quan, bất khả kháng; bảo đảm tính minh bạch, công bằng và đồng bộ trong thực thi pháp luật về đất đai. Đồng thời, quy định này góp phần tăng cường niềm tin của người sử dụng đất vào hệ thống pháp luật, thúc đẩy ổn định và phát triển kinh tế - xã hội (tại Điều 13).

i) Bổ sung Điều 72a để quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục, thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng khi giao đất, cho thuê đất đồng thời với giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển

*Lý do:* Bổ sung quy định này để tiếp tục thực hiện như quy định tại Điều 73 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP để địa phương thuận tiện trong tổ chức thực hiện do khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp đã chuyển các nội dung này vào trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất theo Phụ lục của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

k) Sửa đổi quy định về điều kiện sử dụng kết hợp đa mục đích tại khoản 2 Điều 99 theo hướng bổ sung quy định về điều kiện diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính...không áp dụng đối với các loại đất kết hợp mục đích hoạt động khoáng sản; sửa đổi điều kiện về xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng hoặc quy định của pháp luật khác có liên quan.

*Lý do:* Việc bổ sung về các loại đất kết hợp mục đích hoạt động khoáng sản để thể chế chính sách mới về hoạt động khai thác khoáng sản trong giai đoạn hiện nay; đồng thời, tháo gỡ vướng mắc trong thực tiễn của một số địa phương để đảm bảo cho xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật (gồm pháp luật về xây dựng hoặc pháp luật khác có liên quan).

**(5)** Bổ sung các quy định chuyển tiếp về thực hiện thủ tục hành chính, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất; thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; đo đạc lập bản đồ địa chính để giải quyết khoảng trống pháp lý trong tổ chức thực hiện.

**2.3 Nhóm nội dung về sửa đổi, bổ sung quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai (được sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP)**

2.3.1. Quá trình triển khai thi hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP cho thấy, trong thời gian từ ngày 01/7/2025 (ngày bắt đầu thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp), đối với lĩnh vực đất đai, chính quyền cấp xã ngoài việc tiếp nhận các thẩm quyền, trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền cấp xã theo quy định của Luật Đất đai, thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền cấp huyện, còn tiếp tục thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền cấp tỉnh phân cấp trong Nghị định số 151/2025/NĐ-CP (như đã nêu ở trên), trong khi nguồn nhân lực trong giai đoạn đầu thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp còn bất cập. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 254/2024/QH15 đã cho phép người sử dụng đất được quyền lựa chọn thuê đất trả tiền hằng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Như vậy, cùng một đối tượng sử dụng đất, căn cứ hình thức sử dụng đất để phân định thẩm quyền là chưa thực sự phù hợp. Bên cạnh đó, theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 (Điều 118, Điều 120), các trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm bao gồm nhiều đối tượng như tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao... cần được rà soát, đánh giá trước khi người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất. Do vậy, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất 02 phương án như sau: Phương án 1: Sửa đổi theo hướng chuyển toàn bộ thẩm quyền quản lý đất đai tại địa phương cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Phương án 2: Sửa đổi theo hướng giữ nguyên quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền của cấp huyện cho cấp xã thực hiện như quy định hiện hành và không tiếp tục phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền của cấp tỉnh cho cấp xã thực hiện. Cụ thể như sau:

**Phương án 1:**

(1) Phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định về thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

(2) Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Nghị quyết số 190/2025/QH15 của Quốc hội về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc ủy quyền cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

(3) Giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trình tự, thủ tục phân cấp, ủy

quyền trong lĩnh vực đất đai tại địa phương.

(4) Quy định giải quyết chuyển tiếp đối với trường hợp đang thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định của người, cơ quan có thẩm quyền thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định áp dụng thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này hoặc tiếp tục giao cho người, cơ quan có thẩm quyền đang giải quyết tiếp tục thực hiện.

*Lý do:* Phương án này sẽ giao phân cấp triệt để thẩm quyền cho địa phương chủ động thực hiện cho phù hợp với điều kiện thực tế, nguồn lực, năng lực thực hiện của cấp tỉnh, cấp xã trong từng giai đoạn. Theo đó, Chính phủ không phải quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trình tự, thủ tục phân cấp, ủy quyền trong lĩnh vực đất đai tại địa phương cho phù hợp, tiếp tục thể chế chủ trương phân cấp địa phương tự quyết định và chịu trách nhiệm trong lĩnh vực đất đai, đặc biệt là một số tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mới được thành lập từ nhiều tỉnh thực hiện theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

## **Phương án 2:**

### ***(1) Sửa đổi, bổ sung quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai***

Sửa đổi, bổ sung thẩm quyền thu hồi đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 81, Điều 82 của Luật Đất đai; thẩm quyền, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hướng chuyển các thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, của tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh quy định trong Luật Đất đai đang phân cấp cho Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, nay phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện; thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các đối tượng nêu trên phân cấp cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện.

*Lý do:* Tại các điều 83, 123, 136 Luật Đất đai năm 2024 quy định theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại Điều 81 và Điều 82, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. Điều 136 Luật Đất đai cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh cấp Giấy

chứng nhận đối với các đối tượng này. Nghị định số 151/2025/NĐ-CP đã quy định đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, giao đất, cho thuê đất mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, 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 thì thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã mà không phân biệt đối tượng sử dụng đất là tổ chức hay cá nhân; phân cấp cho Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng là tổ chức. Quá trình triển khai thi hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP cho thấy việc phân cấp cần gắn với nguồn nhân lực thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp.

b) Bổ sung thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc quyết định giải quyết các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng đất trên địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, phù hợp với quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương<sup>6</sup>.

c) Bổ sung thẩm quyền của Ban Quản lý Khu công nghệ cao được UBND thành phố Hà Nội phân cấp thực hiện một số thẩm quyền quản lý đất đai trong Khu công nghệ cao Hòa Lạc theo Luật Thủ đô.

d) Sửa đổi, bổ sung một số thẩm quyền, trách nhiệm của chính quyền cấp tỉnh, cấp xã cho thống nhất, đồng bộ với thẩm quyền không tiếp tục phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện trong dự thảo Nghị định này; bổ sung một số thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền cấp tỉnh, cấp xã đã được quy định trong Luật Đất đai năm 2024 và các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

đ) Về thẩm quyền quyết định chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật Đất đai

Thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 7 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP đang phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện, nay thẩm quyền này của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh không tiếp tục phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Theo đó, Dự thảo Nghị định bãi bỏ khoản 1 Điều 8, điểm c khoản 1 Điều 16 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP để thống nhất với thẩm quyền Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật Đất đai, khoản 1 Điều 7 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP. Nội dung sửa đổi này nhằm đảm bảo tính đồng bộ với hướng sửa đổi không tiếp tục phân cấp thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã trong

---

<sup>6</sup> Điều 11 Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định: Những vấn đề liên quan đến phạm vi từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên thì thuộc thẩm quyền giải quyết của chính quyền địa phương cấp tỉnh; chính quyền địa phương cấp tỉnh giao cho chính quyền địa phương của một trong các đơn vị hành chính cấp xã có liên quan chủ trì giải quyết những vấn đề liên quan đến phạm vi từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên bảo đảm phát huy hiệu năng, hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước và phục vụ người dân, doanh nghiệp tốt hơn

dự thảo Nghị định.

***(2) Về sửa đổi, bổ sung một số trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai***

Dự thảo Nghị định tiếp tục có các Phụ lục quy định các trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai (kể thừa bổ cục của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP), trong đó tại Phụ lục I quy định các trình tự, thủ tục hành chính phát sinh từ Nghị quyết số 254/2025/QH15, Phụ lục II tiếp tục sửa đổi, bổ sung các trình tự, thủ tục hành chính đang quy định tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP, Phụ lục III quy định về các mẫu biểu. Cụ thể:

a) Về việc ký hợp đồng thuê đất giữa cơ quan nhà nước và người sử dụng đất. Tại Phụ lục dự thảo Nghị định quy định theo hướng tiếp tục duy trì ký kết hợp đồng thuê đất giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và người sử dụng đất *(Theo Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai)*

*Lý do:* Việc tiếp tục duy trì ký kết hợp đồng thuê đất giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và người sử dụng đất được đề xuất trên cơ sở hài hòa giữa yêu cầu cải cách thủ tục hành chính và yêu cầu bảo đảm an toàn pháp lý trong quan hệ sử dụng đất, đặc biệt đối với các dự án có yếu tố nước ngoài. Thời gian qua, nhằm cắt giảm thủ tục hành chính, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ đã lược bỏ thủ tục ký hợp đồng thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước cho thuê đất. Cách tiếp cận này góp phần rút gọn quy trình, giảm bớt giấy tờ hành chính trong điều kiện thông thường.

Trong bối cảnh hiện nay, Việt Nam đang triển khai hàng loạt cơ chế, chính sách thí điểm nhằm phát triển các khu vực tài chính hội nhập như khu thương mại tự do, khu tài chính quốc tế, hướng tới hình thành các trung tâm tài chính có khả năng cạnh tranh trong khu vực. Theo đó, các khu vực này dự kiến thu hút sự tham gia của các ngân hàng, tổ chức tài chính, doanh nghiệp tài chính quốc tế với các hoạt động huy động vốn, thế chấp, bảo đảm nghĩa vụ bằng tài sản và quyền sử dụng đất. Đối với các chủ thể tài chính quốc tế, việc đánh giá quan hệ pháp lý về đất đai thường được thực hiện trên cơ sở các hợp đồng song phương có tính ràng buộc rõ ràng. Trong trường hợp không có hợp đồng thuê đất được ký kết giữa Nhà nước và người sử dụng đất, việc chứng minh mối quan hệ pháp lý về đất đai, cũng như quyền, nghĩa vụ của các bên, gặp nhiều khó khăn khi nhà đầu tư thực hiện các thủ tục chứng minh năng lực tài chính hoặc tiếp cận các nguồn vốn quốc tế.

Bên cạnh đó, để đẩy nhanh tiến độ ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất làm căn cứ triển khai các thủ tục tiếp theo của dự án đầu tư như cấp phép xây dựng, đánh giá tác động môi trường và các thủ tục chuyên ngành khác, Nghị quyết số 254/2025/QH15 và dự thảo Nghị định đã thực hiện đơn giản hóa nội dung của quyết định giao đất, cho thuê đất theo hướng lược bỏ các thông tin chi tiết. Trong bối cảnh đó, việc tiếp tục ký kết hợp đồng thuê đất là cần thiết nhằm

bù đắp cho việc tinh giản nội dung quyết định hành chính, qua đó làm rõ đầy đủ, cụ thể quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Nhà nước và người sử dụng đất trong quá trình quản lý, sử dụng đất. Quy định này đặc biệt có ý nghĩa đối với các nhà đầu tư nước ngoài, góp phần tăng cường tính minh bạch, ổn định và khả năng dự báo của môi trường pháp lý về đất đai, đồng thời vẫn bảo đảm mục tiêu cải cách thủ tục hành chính theo tinh thần của Nghị quyết số 254/2025/QH15.

b) Tiếp tục rà soát, đơn giản hóa thủ tục hành chính, rà soát lồng ghép một số thủ tục hành chính có tính tương đồng: Dự thảo Nghị định quy định theo hướng tiếp tục đơn giản hóa thủ tục hành chính, lồng ghép một số thủ tục hành chính có tính chất tương đồng như: Lồng ghép thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất với thủ tục giao rừng, cho thuê rừng, giao khu vực biển; trong đó:

- Bổ sung 07 trình tự, thủ tục hành chính với người dân để thực hiện quy định mới tại Nghị quyết số 254/2025/QH15, gồm: thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với phần diện tích còn lại không thỏa thuận được; thủ tục thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng, thu hồi đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024; một số thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký, cấp Giấy chứng nhận để giải quyết các vướng mắc trong thực tế, trong quá trình thi hành Luật.

- Bổ sung 04 trình tự, thủ tục hành chính nội bộ giữa các cơ quan nhà nước (về thu hồi, bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; xác định hệ số giá đất; giao đất, cho thuê đất đối với quỹ đất để thanh toán Hợp đồng dự án BT).

- Sửa đổi, bổ sung 40 trình tự, thủ tục hành chính với người dân, gồm: các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất; các thủ tục về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sử dụng đất đất đa mục đích nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất khi tham gia các thủ tục hành chính về đất đai, tiết kiệm chi phí tuân thủ.

*Lý do:* Hiện nay, có 50 thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, sau khi rà soát các thủ tục hành chính theo quy định mới của Nghị quyết của Quốc hội và yêu cầu hoàn thiện phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai của chính quyền địa phương 2 cấp, dự thảo Nghị định quy định theo hướng (1) giảm số lượng thủ tục hành chính, (2) lồng ghép trong cùng một bước công việc giải quyết theo các nhiệm vụ chuyên môn của các cơ quan cùng cấp và giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể, (3) rút ngắn tổng thời gian giải quyết thủ tục hành chính do sửa đổi quy định thống nhất thẩm quyền của các cơ quan cấp tỉnh giải quyết các công việc liên quan đến sử dụng đất trên địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên; (4) sửa đổi quy định về nơi nhận và trả kết quả theo hướng dẫn chiếu chung đến cơ quan tiếp nhận và trả kết quả theo nghị định riêng của Chính phủ; (5) kế thừa kỹ thuật soạn thảo các thủ tục hành chính vừa có trong Phụ lục Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và vừa có trong quy định của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

2.3.2. Trong quá trình soạn thảo Nghị định này, cơ quan chủ trì soạn thảo đã rà soát các nội dung sửa đổi, bổ sung các trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai so với yêu cầu mới đặt ra trong chủ trương, chính sách khác có liên quan của Đảng và Nhà nước, cụ thể:

(1) *Về yêu cầu tiếp tục cắt giảm và đơn giản hóa thủ tục hành chính (Nghị quyết số 66.7/2025/NQ-CP):* Trong quá trình soạn thảo các Nghị định trong lĩnh vực đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát cắt giảm các thủ tục hành chính khi ban hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP; đã cắt giảm các điều kiện hành nghề dịch vụ kinh doanh trong lĩnh vực đất đai tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, đảm bảo yêu cầu chung của Chính phủ và Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có báo cáo Chính phủ về các lĩnh vực của Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Hiện nay, Bộ Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục rà soát và đề xuất sửa đổi quy định liên quan đến thủ tục đất đai đối với trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất; thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên theo yêu cầu của Nghị quyết số 66.7/2025/NQ-CP (cụ thể tại Phụ lục II dự thảo Nghị định).

(2) *Về yêu cầu phát triển kinh tế tư nhân (Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân):* Trong quá trình soạn thảo dự thảo Nghị định, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã thể chế nội dung đổi mới trong Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội, cụ thể: (i) về vấn đề giá đất được giải quyết triệt để (thông qua quy định giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất, chỉ thực hiện giá đất cụ thể với dự án lấn biển và trường hợp không đủ điều kiện quy định bảng giá đất), đồng thời, dự thảo Nghị định tiếp tục sửa đổi quy định về giá đất đối với các dự án được giao đất, cho thuê đất qua các thời kỳ nhưng chưa có quyết định phê duyệt giá đất; (ii) về vấn đề về quỹ đất được giải quyết trong Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP của Chính phủ (tháo gỡ, xử lý vướng mắc trong việc triển khai các dự án trong thời gian chưa phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc gia); (iii) về vấn đề hỗ trợ tiền thuê đất cho doanh nghiệp tư nhân được giải quyết trong chính sách miễn, giảm tiền thuê đất quy định trong Luật Đất đai, Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

(3) *Về yêu cầu xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước (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):* Hiện nay, dự thảo Nghị định tiếp tục sửa đổi nội dung về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai cho phù hợp với yêu cầu thực tế của địa phương theo nguyên tắc quy định của Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội, gồm: (i) không tiếp tục phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, không tiếp tục phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

thực hiện thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh về quyết định chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao thẩm quyền giải quyết các nội dung liên quan đến yêu cầu quản lý, sử dụng đất trên địa bàn từ hai (02) đơn vị hành chính cấp xã trở lên cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương; (ii) Phân cấp thẩm quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định áp dụng quy định tại Nghị định mới hoặc tiếp tục giao cho người, cơ quan có thẩm quyền đang giải quyết các công việc trong lĩnh vực đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

**2.4.** Bổ sung nguyên tắc áp dụng theo hướng trường hợp Nghị định này và các nghị định có liên quan có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng theo quy định tại Nghị định này.

*Lý do:* Khoản 3 Điều 13 Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã quy định “Trường hợp Nghị quyết này và các luật khác có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết này. Trường hợp các nghị quyết của Quốc hội về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù tại địa phương có quy định khác với quy định của Nghị quyết này thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn việc áp dụng cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương”.

Dự thảo Nghị định có nhiều nội dung quy định chi tiết Nghị quyết số 254/2025/QH15, do vậy, việc bổ sung quy định này để thống nhất nguyên tắc áp dụng đã quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

## **V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI BỘ TƯ PHÁP THẨM ĐỊNH**

1. Sắp xếp, bố cục văn bản theo hướng nhóm theo vấn đề, cụ thể: (1) nhóm quy định chi tiết các nội dung được giao tại Nghị quyết số 254/2025/QH15; (2) nhóm sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định liên quan và (3) nhóm sửa đổi, bổ sung quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai. Đồng thời, nội dung dự thảo mới chuyển toàn bộ quy định về thủ tục hành chính về Phụ lục của Nghị định để thống nhất với bố cục Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 226/2024/NĐ-CP.

2. Lược bỏ các nội dung đã được quy định trong các nghị định có liên quan như các nội dung quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất cụ thể, phương pháp định giá đất, tư vấn xác định giá đất, trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất; trách nhiệm của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, người có thẩm quyền quyết định giá đất...(chuyên hướng từ sửa đổi toàn diện Nghị định số 71/2024/NĐ-CP thành sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP); bỏ một số nội dung của dự thảo do cần tiếp tục đánh giá tác động trước khi đề xuất sửa đổi, bổ sung để bảo đảm tính khả thi; bỏ quy định về bồi thường rừng tự nhiên, rừng trồng để thực hiện theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

3. Không đề xuất các phương án lựa chọn đối với một số quy định (bản gửi Bộ Tư pháp thẩm định) mà chuyển về phần nội dung xin ý kiến Chính phủ.

4. Quy định rõ hơn về cách xác định hệ số điều chỉnh giá đất.

5. Sửa đổi bổ sung khoản 3 Điều 63 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định về xác định hệ số điều chỉnh giá đất để quy định chi tiết điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai (chuyển tiếp để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất).

6. Bổ sung nguyên tắc áp dụng trong trường hợp Nghị định này và các nghị định có liên quan có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng theo quy định tại Nghị định này.

7. Chính lý nội dung, trình tự, thủ tục thực hiện trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp.

## **VI. VỀ THỰC HIỆN KẾT LUẬN CỦA PHÓ THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ TRẦN HỒNG HÀ TẠI THÔNG BÁO SỐ 724/TB-VPVP**

Thực hiện Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại Thông báo số 724/TB-VPCP ngày 26/12/2025 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường báo cáo như sau:

1. Về phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định: Về cơ bản của dự thảo Nghị định là quy định chi tiết các nội dung được giao tại Nghị quyết số 254/2025/QH15, sửa đổi các nội dung liên quan đến phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai và một số các nội dung của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai có liên quan đến các nội dung quy định chi tiết các nội dung được giao tại Nghị quyết số 254/2025/QH15. Đối với một số quy định sửa đổi, bổ sung ngoài nội dung được giao tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 được tổng hợp trên cơ sở đề xuất của các địa phương trong quá trình tổ chức thi hành Luật. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã nêu rõ lý do tại mục IV Tờ trình này.

2. Về quy định phân cấp, phân quyền phải đảm bảo phù hợp điều kiện năng lực thực thi, bộ máy, con người, có cơ chế kiểm soát và đảm bảo đồng thuận, rõ quy trình, rõ thẩm quyền, rõ trách nhiệm, không gây khó khăn cho người thực hiện. Tiếp thu ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện dự thảo Nghị định theo hướng đề xuất 02 phương án, trong đó có phương án phân cấp triệt để thẩm quyền cho địa phương chủ động thực hiện cho phù hợp với điều kiện thực tế, nguồn lực, năng lực thực hiện của cấp tỉnh, cấp xã trong từng giai đoạn.

3. Về xác định giá đất: Bộ Nông nghiệp và Môi trường làm việc với các địa phương, hội, hiệp hội, chuyên gia, nhà khoa học để hoàn thiện nội dung này.

Để xây dựng các nội dung liên quan đến giá đất trong dự thảo Nghị định, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức các buổi làm việc với các địa phương và một số nhà khoa học; đã gửi lấy ý kiến và tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương, các hội, hiệp hội và hoàn thiện dự thảo Nghị định trình Chính phủ kèm theo Tờ trình số 244/TTr-BNNMT ngày 23/12/2025. Thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng, Bộ Nông nghiệp và Môi trường sẽ tiếp tục làm

việc với các địa phương, hội, hiệp hội, chuyên gia, nhà khoa học để hoàn thiện nội dung này trong quá trình báo cáo cấp có thẩm quyền.

Ý kiến về quyền của người sử dụng đất trong trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong thời gian thông báo thu hồi đất được ký và chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin tiếp thu, chưa đưa nội dung này quy định trong dự thảo Nghị định để tiếp tục nghiên cứu, đánh giá, đề xuất trong thời gian tới đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của người nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hợp pháp.

**4. Về giao đất thực hiện Hợp đồng dự án BT:** Bộ Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính nghiên cứu đề xuất quy định thời điểm giao đất, cho thuê đất phải thể hiện tại Hợp đồng dự án BT ký kết, tránh vướng mắc, tùy tiện, tranh chấp pháp lý.

Về nội dung này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường báo cáo như sau: Điều 16 Nghị định số 257/2025/ND-CP ngày 08/10/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao đã quy định cụ thể thời điểm thanh toán quỹ đất cho Hợp đồng dự án BT. Đồng thời tại khoản 1 Điều này đã quy định rõ nội dung Hợp đồng dự án BT phải bao gồm: Diện tích, vị trí quỹ đất thanh toán, phương thức thanh toán, giá trị, số lần, tiến độ thanh toán quỹ đất... Như vậy, pháp luật hiện hành đã có khung khổ pháp lý để xác định thời điểm giao đất, cho thuê đất tại Hợp đồng dự án BT như chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ.

**5. Về thu hồi phần diện tích đất thỏa thuận còn lại:** Bộ Nông nghiệp và Môi trường rà soát lại đề xuất quy định xác định diện tích đất thỏa thuận, số người sử dụng đất phải thỏa thuận (75%) bám sát tinh thần quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 (không mở rộng, không thu hẹp, không quy định thêm điều kiện để tránh phát sinh các tranh chấp pháp lý).

Tiếp thu ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện quy định tại khoản 1 Điều 3 dự thảo Nghị định theo hướng diện tích đất thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được xác định theo diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất; không bao gồm diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng và diện tích đất của người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất. Riêng đối với quy định về xác định số người phải thỏa thuận, khoản 2 Điều 3 là xác định để tính tỷ lệ 75% số người đã thỏa thuận được (đã bán cho nhà đầu tư), cho nên không cần thiết phải quy định về sự đồng thuận của những người có chung quyền sử dụng đất, cộng đồng dân cư sử dụng đất.

6. Về vấn đề hồi tố quy định, hiệu lực pháp lý theo đề xuất của các địa phương tại cuộc họp: cần lưu ý, tính toán kỹ lưỡng, cẩn thận để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, không tạo khoảng trống pháp lý, nhưng phải đảm bảo tránh khiếu kiện phức tạp, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

Dự thảo Nghị định đã có các quy định chuyển tiếp để giải quyết các khoảng trống pháp lý trong tổ chức thi hành. Riêng vấn đề về nội dung quy định về hồi tố, do Nghị quyết số 254/2025/QH15 không quy định nên không có cơ sở để quy định trong dự thảo Nghị định.

7. Về quy định chi phí đầu tư hạ tầng trong việc xác định nghĩa vụ tài chính đất đai: giao Bộ Xây dựng đề xuất nội dung cụ thể, gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường cập nhật vào dự thảo Nghị định đảm bảo theo quy định của pháp luật về xây dựng và thống nhất trong việc xác định nghĩa vụ tài chính đất đai (giá đất).

Tiếp thu ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã bổ sung quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 và điểm b khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định: *“Khi áp dụng phương pháp định giá đất mà phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố”*. đồng thời tại khoản 7 Điều 10 dự thảo Nghị định đã giao *“Cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng có trách nhiệm cung cấp thông tin về chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính”*. Nội dung này sẽ được tiếp tục hoàn thiện trên cơ sở ý kiến đề xuất của Bộ Xây dựng.

8. Về quy định loại trừ không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án: giao Bộ Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Bộ Tài chính nghiên cứu sửa đổi quy định cụ thể.

Bộ Tài chính có ý kiến góp ý dự thảo Nghị định tại Công văn số 20258/BTC-QLCS ngày 26/12/2025, trong đó không có ý kiến về nội dung này. Do vậy, Bộ Nông nghiệp và Môi trường sẽ được tiếp tục hoàn thiện nội dung này trên cơ sở ý kiến đề xuất của Bộ Tài chính.

9. Về mở rộng cơ chế cho phép khi Nhà đầu tư tự nguyện thực hiện thỏa thuận đối với trường hợp Nhà nước thu hồi: Điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai đã cho phép nhà đầu tư được lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất đối với các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79. Như vậy, đã có khung khổ pháp lý để thực hiện nội dung này như chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ.

Để bảo đảm hiệu lực của văn bản với thời điểm có hiệu lực của Nghị quyết số 254/2025/QH15 (ngày 01/01/2026), Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin được tiếp tục nghiên cứu, tiếp thu các ý kiến góp ý trong quá trình tiếp thu ý kiến Thành viên Chính phủ.

## **VII. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỚI ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN MÀ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM LÀ THÀNH VIÊN; VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VÀ LỒNG GHÉP BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

1. Tính tương thích của dự thảo Nghị định với Điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên: Dự thảo Nghị định không có nội dung liên quan đến các điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

2. Về thủ tục hành chính: Nội dung dự thảo Nghị định không phát sinh thủ tục hành chính mới, đơn giản hóa thủ tục hành chính hơn so với quy định của các Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai do chỉ còn 02 cấp đơn vị hành chính.

3. Về lồng ghép bình đẳng giới trong dự thảo Nghị định: Dự thảo Nghị định được xây dựng trên quan điểm tiếp cận bình đẳng, không có sự phân biệt về giới trong việc quản lý, sử dụng đất đai.

## **VIII. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH SAU KHI ĐƯỢC THỐNG QUA**

### **1. Dự kiến nguồn lực**

Các nội dung tại dự thảo Nghị định không làm phát sinh thủ tục hành chính mới theo đó không đặt ra các yêu cầu về việc phải bố trí nguồn nhân lực để tổ chức thực hiện. Các chính sách nêu trên khi Nghị định được ban hành, các cơ quan, tổ chức thuộc đối tượng điều chỉnh có trách nhiệm thực thi, không phát sinh thêm bộ máy, biên chế trong tổ chức thi hành, không có tác động liên quan đến cơ hội, điều kiện, năng lực thực hiện và thụ hưởng các quyền và lợi ích của mỗi giới.

Các nguồn kinh phí phát sinh để thi hành Nghị định sẽ được cân đối từ: nguồn ngân sách trung ương và nguồn ngân sách địa phương và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

### **2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định**

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

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

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

- Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện theo quy định về công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát.

## IX. MỘT SỐ VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Quá trình xây dựng các nội dung trong dự thảo Nghị định còn có một số ý kiến khác nhau, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin ý kiến Chính phủ cụ thể như sau:

### ***1. Quy định về xác định diện tích đất và số lượng người sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15***

Khoản 1 và khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định quy định theo hướng: Diện tích đất thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được xác định theo diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất; không bao gồm diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng và diện tích đất của người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất. Trong đó, xác định hộ gia đình sử dụng đất, nhóm người chung quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất của vợ, chồng, quyền sử dụng đất của cộng đồng dân cư thì được tính là một (01) người sử dụng đất; trường hợp người sử dụng đất có nhiều thửa đất trong phạm vi dự án thì được tính là một (01) người sử dụng đất. *Lý do đã được thể hiện cụ thể tại mục 2.1 Tờ trình này.*

### ***2. Về các trường hợp khác không được bồi thường về đất quy định tại điểm d khoản 10 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15***

Điều 4 dự thảo Nghị định quy định các trường hợp khác không được bồi thường về đất bao gồm 02 trường hợp: (1) Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm; (2) Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau đối với đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý. *Lý do đã được thể hiện cụ thể tại mục 2.1 Tờ trình này.*

### ***3. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất***

Điều 8 dự thảo Nghị định quy định “Hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được phân chia thành các mức khác nhau”. Đồng thời, dự thảo Nghị định quy định cụ thể cách xác định hệ số này. *Lý do đã được thể hiện cụ thể tại mục 2.1 Tờ trình này.*

### ***4. Về việc ký hợp đồng thuê đất***

Tại Phụ lục kèm theo dự thảo Nghị định quy định tiếp tục duy trì ký hợp đồng thuê đất như quy định tại Điều 228, Điều 229 Luật Đất đai năm 2024. *Lý do đã được thể hiện cụ thể tại mục 2.3 Tờ trình này.*

### **5. Quy định về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai**

*Phương án 1:* Giao toàn bộ thẩm quyền quyết định cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Căn cứ tình hình thực tế của địa phương Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tự mình thực hiện hoặc phân cấp cho cấp xã thực hiện.

*Phương án 2:* Sửa đổi, bổ sung thẩm quyền thu hồi đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 81, Điều 82 của Luật Đất đai; thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hướng chuyển các thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, của tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trong Luật Đất đai đang phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, nay phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện; thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các đối tượng nêu trên phân cấp cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện.

Trên đây là nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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, Bộ Nông nghiệp và Môi trường kính trình Chính phủ xem xét, quyết định.

Tờ trình này thay thế Tờ trình số 244/TTr-BNNMT ngày 23/12/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường./.

*(Hồ sơ gửi kèm gồm: (1) Dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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, (2) Báo cáo số 394/BC-BNNMT ngày 23/12/2025 giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp và Báo cáo thẩm định số 659/BCTĐ-BTP ngày 23/12/2025 Bộ Tư pháp, (3) Bản rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo văn bản).*

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- TTCP Phạm Minh Chính (để báo cáo);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- TT Nguyễn Thị Phương Hoa;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, PC, QLDD (CSPC-Hue).



**BỘ TRƯỞNG**

**Trần Đức Thắng**

