

Số: 3669 /BNNMT-QLĐĐ

V/v đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai
và đề xuất sửa đổi

Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2026

Kính gửi:

- Bộ, cơ quan ngang Bộ;
- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Thực hiện Chương trình xây dựng luật toàn khoá của Quốc hội khoá XVI, trong đó có nhiệm vụ: “rà soát, sửa đổi Luật Đất đai” thực hiện trong năm 2026, đồng thời với nhiệm vụ nghiên cứu thể chế các nghị quyết mới¹ của Đảng về hoàn thiện cấu trúc hệ thống pháp luật Việt Nam, yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới; Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Quý Cơ quan đánh giá việc thi hành Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật theo đề cương báo cáo kèm theo Công văn này để làm cơ sở đề xuất soạn thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai².

Báo cáo đánh giá việc thi hành Luật Đất đai và văn bản quy định chi tiết thi hành gửi về Bộ Nông nghiệp và Môi trường (qua Cục Quản lý đất đai, địa chỉ: số 10 Tôn Thất Thuyết, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, bản số đề nghị gửi theo địa chỉ: cspcdd@mae.gov.vn) trước **ngày 30 tháng 4 năm 2026** để tổng hợp báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Quý Cơ quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Bộ trưởng (để b/c);
- Vụ Pháp chế;
- Sở NN&MT các tỉnh, thành phố;
- Lưu: VT, QLĐĐ (CSPC).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG****Nguyễn Thị Phương Hoa**

¹ Như: Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị, Kết luận số 09-KL/TW ngày 10/3/2026 của Bộ Chính trị, Nghị quyết số 79-NQ/TW ngày 06/01/2026 của Bộ Chính trị, Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 79-NQ/TW,...

² Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin gửi kèm theo phụ lục các nội dung đã được sửa đổi, bổ sung trong các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai kể từ khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực đến nay để Quý Cơ quan tham khảo

ĐỀ CƯƠNG

Đánh giá việc thi hành Luật Đất đai và đề xuất nội dung sửa đổi Luật Đất đai

(Ban hành kèm theo Công văn số /BNNMT-QLDD ngày tháng 4 năm 2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường)

1. Đánh giá theo các nội dung quản lý nhà nước về đất đai, trong đó tập trung vào các nội dung sau:

1.1. Đánh giá về tình hình ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về đất đai theo thẩm quyền được giao trong Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành *(đánh giá về tính kịp thời, tính đầy đủ so với nội dung được giao, về phân cấp thẩm quyền ban hành văn bản, về việc tuân thủ các quy định của văn bản cấp trên, về tính thống nhất, tính đồng bộ của hệ thống pháp luật, về vướng mắc, khó khăn (nếu có)).*

1.2. Đánh giá về công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai *(về hình thức tổ chức, đối tượng, số lượng các khóa tập huấn, tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai; về vướng mắc, khó khăn - nếu có...).*

1.3. Đánh giá về tình hình tổ chức thực hiện quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, về thu hồi đất, về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, về giao đất, cho thuê đất (trong đó có quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất), về chuyển mục đích sử dụng đất (trong đó có chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất), về sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai, về tài chính đất đai (trong đó có nội dung miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất), về giá đất (đặc biệt là bảng giá đất, giá đất cụ thể...), về chế độ sử dụng các loại đất, về thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, về thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá quản lý, sử dụng đất, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Kết quả đánh giá từng nội dung

2.1. Về kết quả đạt được của từng nội dung (tại mục 1.3 nêu trên) theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

2.2- Về khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân trong quá trình thực hiện (nếu có);

2.3. Về đề xuất sửa đổi (nếu có) và đánh giá tác động của việc sửa đổi này (tác động về kinh tế, xã hội, môi trường, về giới, về thủ tục hành chính);

2.4. Về các giải pháp khác để tổ chức thi hành Luật Đất đai, các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Lưu ý việc đánh giá cần tập trung vào một số nội dung sau

Nhóm thứ nhất: Các nội dung thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 254/2025/NQ15 và các nghị định hướng dẫn thi hành, bao gồm cả 11 Luật³ và các

³ Gồm các luật số: 43/2024/QH15, 47/2024/QH15, 58/2024/QH15, 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15, 95/2025/QH15, 116/2025/QH15, 130/2025/QH15, 146/2025/QH15 và 147/2025/QH15.

Nghị quyết của Quốc hội có nội dung sửa đổi Luật Đất đai (*kết quả đạt được, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân, đề xuất sửa đổi (nếu có)...*).

Nhóm thứ hai: Các nội dung thực hiện về phân cấp phân quyền, phân định thẩm quyền theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp theo các nghị định của Chính phủ như, số: 151/2025/NĐ-CP, 226/2025/NĐ-CP, 49/2026/NĐ-CP (*kết quả đạt được, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân, đề xuất sửa đổi (nếu có)...*).

Nhóm thứ ba: Các nội dung về quản lý sử dụng đất liên quan đến thành phần về kinh tế Nhà nước để thể chế Nghị quyết số 79-NQ/TW, có nêu 04 mục tiêu cụ thể: (1) Tháo gỡ các vướng mắc trong quản lý đất đai, khơi thông nguồn lực từ đất đai; (2) Có cơ chế, chính sách bình đẳng giữa các thành phần kinh tế trong tiếp cận đất đai; (3) Ưu tiên bố trí quỹ đất cho phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng, công nghiệp, dịch vụ, phát triển đô thị, nhà ở xã hội; (4) Làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có thẩm quyền và cương quyết thu hồi đất bỏ hoang, sử dụng sai mục đích, lãng phí (*kết quả đạt được, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân, đề xuất sửa đổi (nếu có)...*).

Nhóm thứ tư: Các nội dung thực hiện quy định về: (1) Chính sách về hạn mức đất lúa; (2) Đất lâm nghiệp; (3) Lấn biển; (4) Đất hoạt động khoáng sản... để đáp ứng yêu cầu về tăng trưởng kinh tế 02 con số theo Kết luận số 18-KL/TW⁴. (*kết quả đạt được, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân, đề xuất sửa đổi (nếu có)...*).

Nhóm thứ năm: Các nội dung về quản lý sử dụng đất cần tiếp tục thể chế theo Nghị quyết số 18-NQ/TW như: (1) Về sử dụng trụ sở, cơ sở làm việc thuộc sở hữu nhà nước do sắp xếp lại tổ chức bộ máy, đất thu hồi từ cổ phần hoá, thoái vốn doanh nghiệp nhà nước; (2) Về đất đai có yếu tố nước ngoài; (3) Cơ chế thuế trong việc điều tiết, chống đầu cơ đất đai, chậm đưa đất vào sử dụng, để hoang hóa, lãng phí và điều tiết phân giá trị tăng thêm; (4) Giải pháp, chính sách đặc thù, đặc biệt để giải quyết dứt điểm các dự án vướng mắc, tồn đọng kéo dài, giải phóng nguồn lực, tránh lãng phí (*kết quả đạt được, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân, đề xuất sửa đổi (nếu có)...*).

⁴ Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026 của Hội nghị lần thứ 2 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia và vay, trả nợ công, đầu tư công trung hạn 5 năm 2026 - 2030 gắn với thực hiện mục tiêu phân đầu tăng trưởng "2 con số", tại điểm c mục 2.1 phần II đã nêu: "*Nghiên cứu đổi mới căn bản chính sách về hạn mức đất lúa theo hướng chuyển từ quy định cứng về diện tích tối thiểu sang quy định linh hoạt chuyển đổi diện tích đất trồng lúa kém hiệu quả nhưng phải quản lý chặt chẽ việc chuyển đổi, tránh áp dụng tùy tiện, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia.*"

PHỤ LỤC

Các nội dung đã được sửa đổi, bổ sung trong các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai kể từ khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực đến nay

Nhóm thứ nhất: Các nội dung của Nghị quyết của Ban Chấp hành Trung ương Kết luận của Bộ Chính trị đã được thể chế trong Nghị quyết số 254/2025/QH15

(1) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để thể chế tinh thần của Nghị quyết số 69-NQ/TW.

(2) Quy định điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

(3) Quy định giá đất tính bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai và giá đất tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất.

(4) Quy định các trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo hướng cho phép người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc thuê đất trả tiền hàng năm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai.

(5) Quy định căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

(6) Quy định ngân sách của Trung ương và địa phương trong việc bảo đảm cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Nhóm thứ hai, các “điểm nghẽn” đã được chỉ ra tại Thông báo số 08-TB/BCĐTW của Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật đã được thể chế trong Nghị quyết số 254/2025/QH15

(1) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh làm cơ sở cai nghiện ma túy do lực lượng vũ trang nhân dân quản lý.

(2) Quy định thời hạn niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi là, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã 10 ngày. Thời hạn tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

(3) Quy định về điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn.

(4) Quy định 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.

(5) Quy định nguyên tắc tách thửa đất, hợp thửa đất.

(6) Quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư; dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chưa thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

Nhóm thứ ba, các nội dung tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi hành Luật Đất đai đã quy định trong Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, Nghị định số 50/2026/NĐ-CP, Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP

(1) Quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

(2) Quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Việc khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; về thời gian thông báo thu hồi đất; các trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; về bồi thường thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất; cơ chế giải quyết một số trường hợp chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

(3) Quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ; quy định không yêu cầu phải có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; quy định trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; Cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất. Nhà đầu tư mới, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư phải nộp bổ sung tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; quy định về vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm của người sử dụng đất phải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Nông nghiệp và Môi trường; quy định chuyển tiếp đối với trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất, quỹ đất được sử dụng để thanh toán Hợp đồng BT, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc trường hợp chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất.

(4) Quy định về tài chính đất đai, giá đất: căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT; nguyên tắc định giá đất, thời điểm thu thập thông tin, phương pháp định giá đất; bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất; Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, điều kiện hoạt động của tổ chức tư vấn xác định giá đất; quy định chuyển tiếp về trường hợp áp dụng giá đất cụ thể, các trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai mà phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm.

(5) Quy định về thực hiện quyền, chế độ sử dụng đất: điều kiện bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích; hoạt động lấn biển; quy định giải quyết trường hợp sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng dự án bất động sản; trường hợp đã có quyết định gia hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai số 45/2013/QH13.

(6) Quy định về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận, giải quyết tranh chấp đất đai.

(7) Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Nhóm thứ tư, các nội dung quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai

(1) Về thẩm quyền được phân cấp, ủy quyền cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện đối với các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai như: thẩm quyền thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất...

(2) Về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai (một số thủ tục được quy định trong các nghị định và một số thủ tục được quy định trong quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).

Nhóm thứ năm, các nội dung quy định tại các văn bản phạm pháp luật về đất đai kể từ khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực đến nay

(1) Các nội dung sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai quy định tại 11 luật số: 43/2024/QH15, 47/2024/QH15, 58/2024/QH15, 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15, 95/2025/QH15, 116/2025/QH15, 130/2025/QH15, 146/2025/QH15 và 147/2025/QH15.

(2) Các nội dung sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024 theo 05 Nghị quyết của Quốc hội (Nghị quyết số 170/2024/QH15, Nghị quyết số 171/2024/QH15, Nghị quyết số 254/2025/QH15, Nghị quyết số 248/2025/QH15, Nghị quyết số 261/2025/QH15).

(3) Các nội dung sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024 theo các Nghị quyết của Quốc hội về cơ chế, chính sách thí điểm áp dụng tại một số địa phương (Hải Phòng, Hà Nội, Thanh Hóa, Nghệ An, Khánh Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ...).

(4) Các nội dung sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024 theo 02 Nghị quyết của Chính phủ (*Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP và Nghị quyết số 66.11/2025/NQ-CP*).

(5) Các nội dung quy định trong các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị quyết của Quốc hội.

NƠI NHẬN VĂN BẢN

1. 14 Bộ và 03 cơ quan ngang Bộ.
2. Ủy ban nhân dân 34 tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.
3. Sở Nông nghiệp và Môi trường 34 tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.