

CHÍNH PHỦ

Số: 419 /TTr-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 22 tháng 7 năm 2026

TỜ TRÌNH

Định hướng chính sách sửa đổi Luật Đất đai năm 2024

Kính gửi: Quốc hội

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Chương trình xây dựng Luật của Quốc hội năm 2026, Chính phủ trình Quốc hội định hướng chính sách sửa đổi Luật Đất đai năm 2024 như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG CHÍNH SÁCH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022, Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”;

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

- Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới đã nêu: “...luật điều chỉnh các nội dung về kiến tạo phát triển chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính phủ, bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn.” “Xây dựng và hoàn thiện pháp luật về kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo hướng xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính bất hợp lý; thúc đẩy khởi nghiệp sáng tạo, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định.”;

Mục tiêu: “Năm 2025, cơ bản hoàn thành việc tháo gỡ những “điểm nghẽn” do quy định pháp luật. Năm 2027, hoàn thành việc sửa đổi, bổ sung, ban hành mới văn bản pháp luật bảo đảm cơ sở pháp lý đồng bộ cho hoạt động của bộ máy

nhà nước theo mô hình chính quyền 2 cấp...". Đồng thời yêu cầu: "Khẩn trương sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật đáp ứng yêu cầu thực hiện chủ trương tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính, gắn với phân cấp, phân quyền tối đa theo phương châm "địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm";

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân, trong đó đã yêu cầu: *"Hoàn thiện hệ thống pháp luật, xoá bỏ các rào cản tiếp cận thị trường đảm bảo môi trường kinh doanh thông thoáng, minh bạch, rõ ràng, nhất quán, ổn định lâu dài, dễ tuân thủ, chi phí thấp. Minh bạch hóa, số hóa, thông minh hóa, tự động hóa, áp dụng triệt để trí tuệ nhân tạo và dữ liệu lớn trong thực hiện các quy trình, thủ tục hành chính, nhất là về gia nhập, rút lui khỏi thị trường, đất đai, quy hoạch, đầu tư, xây dựng, thuế, hải quan, bảo hiểm, sở hữu trí tuệ, tiêu chuẩn, quy chuẩn... Trong năm 2025, hoàn thành việc rà soát, loại bỏ những điều kiện kinh doanh không cần thiết, quy định chồng chéo, không phù hợp, cản trở sự phát triển của doanh nghiệp tư nhân; thực hiện cắt giảm ít nhất 30% thời gian xử lý thủ tục hành chính, ít nhất 30% chi phí tuân thủ pháp luật, ít nhất 30% điều kiện kinh doanh và tiếp tục cắt giảm mạnh trong những năm tiếp theo";*

- Nghị quyết số 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;

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

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

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

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

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

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

- Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026, Hội nghị lần thứ 2 Ban Chấp hành

Trung ương Đảng 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”, trong đó có nhiệm vụ trọng tâm năm 2026 để thực hiện mục tiêu tăng trưởng “2 con số”, trong đó đã yêu cầu: *“Sửa đổi Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành”*, thời hạn hoàn thành năm 2026; (i) *“Quản lý, điều hành ngân sách nhà nước hiệu lực, hiệu quả, bảo đảm vai trò chủ đạo của ngân sách trung ương, nâng cao chất lượng nguồn thu, mở rộng cơ sở thu, tăng tính bền vững của nền tài chính quốc gia...”*; (ii) *“Xây dựng hệ thống thuế hiện đại, minh bạch, vừa thúc đẩy tăng trưởng vừa bảo đảm nguồn thu cho ngân sách nhà nước, hạn chế tối đa việc lồng ghép chính sách xã hội trong chính sách thuế, bảo đảm tính trung lập của hệ thống thuế. Quản lý, sử dụng hiệu quả nguồn lợi nhuận sau thuế của khu vực doanh nghiệp nhà nước, vừa thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế nhà nước, vừa không ảnh hưởng lớn tới nguồn thu của ngân sách nhà nước”*; (iii) *“Đối với chính sách đặc thù tài chính - ngân sách nhà nước của địa phương, tập trung khai thác các nguồn thu mới; không ban hành các cơ chế, chính sách, quy định đặc thù về miễn, giảm, ưu đãi thuế cao hơn quy định của pháp luật về thuế, pháp luật khác về thu ngân sách nhà nước. Không quy định phân cấp nguồn thu ngân sách nhà nước, để lại nguồn thu ngân sách trung ương khác với quy định của Luật Ngân sách nhà nước, Kết luận số 93-KL/TW của Bộ Chính trị (trừ trường hợp theo chủ trương của cấp có thẩm quyền)”*;

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

- Kết luận số 119-KL/TW ngày 20/01/2025 của Bộ Chính trị về định hướng đổi mới, hoàn thiện quy định pháp luật yêu cầu: *“Đổi mới mạnh mẽ tư duy xây dựng pháp luật theo hướng vừa bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước vừa khuyến khích sáng tạo, giải phóng toàn bộ sức sản xuất, khơi thông mọi nguồn lực để phát triển. Công tác xây dựng pháp luật phải bám sát thực tiễn, nâng cao năng lực phản ứng chính sách và giải quyết hiệu quả, kịp thời những vấn đề thực tiễn đặt ra, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm, chủ thể; bảo đảm cơ sở pháp lý và các điều kiện để đẩy mạnh thực hiện chủ trương phân cấp, phân quyền; cải cách triệt để thủ tục hành chính, giảm chi phí tuân thủ; dứt khoát từ bỏ tư duy “không quản được thì cấm”, không đẩy khó khăn cho người dân, doanh nghiệp trong ban hành và tổ chức thi hành pháp luật. Các quy định của luật phải mang tính ổn định, có giá trị lâu dài”*;

- Kết luận số 155-KL/TW ngày 17/5/2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện về sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính từ nay đến ngày 30/6/2025, trong đó đã yêu cầu: *“đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và phân định rõ giữa thẩm quyền chung của Ủy ban nhân dân và thẩm quyền riêng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã phù hợp với chủ trương của Đảng, Nhà nước nhằm phát huy vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan, tổ chức các cấp”*;

- Kết luận số 194-KL/TW ngày 20/9/2025 của Bộ Chính trị liên quan đến

việc đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022, Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao và đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai;

- Kết luận số 209-KL/TW ngày 11/11/2025 của Bộ Chính trị về chủ trương xây dựng Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

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

- Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 của Bộ Chính trị về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật;

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

- Nghị quyết số 192/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội về bổ sung Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 với mục tiêu tăng trưởng đạt 8% trở lên;

- Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật có quy định: *“Trong thời gian luật, nghị quyết của Quốc hội chưa được sửa đổi, bổ sung, thay thế..., Chính phủ được ban hành nghị quyết quy phạm pháp luật để điều chỉnh một số quy định của luật, nghị quyết do Chính phủ trình, báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Quốc hội tại phiên họp, kỳ họp gần nhất.... Nghị quyết của Chính phủ phải xác định rõ thời điểm hết hiệu lực thi hành nhưng phải trước ngày 01 tháng 3 năm 2027”*;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 26/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội về kế hoạch tài chính quốc gia và vay, trả nợ công 5 năm giai đoạn 2026-2030¹;

¹ (i) “Tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống pháp luật về thuế, phí, lệ phí; có chính sách tạo nguồn thu và nuôi dưỡng nguồn thu; chủ động nghiên cứu và xây dựng lộ trình phù hợp để triển khai các loại thuế mới, bảo đảm bao quát các nguồn thu, mở rộng cơ sở thuế, nâng cao tính công khai, minh bạch, phù hợp thông lệ quốc tế. Chú trọng các nguồn thu từ đất đai, tài nguyên, khoáng sản, thương mại điện tử, kinh doanh trên nền tảng số”; (ii) “Bảo đảm vai trò chủ đạo của ngân sách trung ương, tăng tính chủ động của ngân sách địa phương. Đối với chính sách đặc thù tài chính - ngân sách nhà nước của địa phương, tập trung khai thác các nguồn thu mới; không ban hành các cơ chế, chính sách, quy định đặc thù về miễn, giảm, ưu đãi thuế cao hơn quy

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

- Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025;

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, trong đó đã yêu cầu: *“Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn để xử lý các văn bản chịu sự tác động do sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, bảo đảm hoàn thành trước ngày 01 tháng 3 năm 2027”*;

- Hồ sơ Đề án sơ kết 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; quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan” đã tiếp thu ý kiến của Đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước, ý kiến của Bộ Chính trị (2 lần) và các Đồng chí Ủy viên Trung ương Đảng, Đảng ủy Chính phủ đang trình Bộ Chính trị ngày 14/7/2026 xem xét đề trình Ban Chấp hành Trung ương Đảng.

2. Cơ sở thực tiễn

a) Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật có nhiều nội dung mới mang tính đột phá, quan trọng góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất như: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tài chính đất đai, giá đất; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai... Hệ thống pháp luật về đất đai đã kịp thời thể chế đường lối, chủ trương đổi mới của Đảng về chính sách đất đai.

b) Trong thời gian đầu tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024, bên cạnh những điểm mới của Luật, thực tiễn phát sinh một số khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; do vậy, Quốc hội, Chính phủ tiếp tục ban hành các

định của pháp luật về thuế, pháp luật khác về thu ngân sách nhà nước. Không quy định phân cấp nguồn thu ngân sách nhà nước, để lại nguồn thu ngân sách trung ương khác với quy định của Luật Ngân sách nhà nước, Kết luận số 93-KL/TW ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Bộ Chính trị về tiếp tục đổi mới cơ chế phân cấp quản lý, phân bổ ngân sách nhà nước để bảo đảm vai trò chủ đạo của ngân sách trung ương và chủ động của ngân sách địa phương, cơ quan, đơn vị có liên quan, trừ trường hợp theo chủ trương của cấp có thẩm quyền.”

văn bản sửa đổi, bổ sung, quy định chi tiết Luật Đất đai năm 2024 theo 03 nhóm nội dung sau:

- *Các quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai:* Quốc hội ban hành các nghị quyết: số 254/2025/QH15, số 170/2024/QH15, số 171/2024/QH15, số 29/2026/QH16; Chính phủ ban hành các nghị định: số 75/2025/NĐ-CP, số 76/2025/NĐ-CP, số 226/2025/NĐ-CP, số 49/2026/NĐ-CP, số 50/2026/NĐ-CP, số 147/2026/NĐ-CP và Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP, 66.19/2026/NQ-CP, 66.11/2026/NQ-CP... để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc được chỉ ra trong quá trình thi hành Luật Đất đai; giải quyết các “điểm nghẽn” do quy định của pháp luật về đất đai được chỉ ra tại Thông báo số 08-TB/BCĐTW ngày 08/8/2025 của Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật; tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa; thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất trên phạm vi toàn quốc. Các Nghị quyết của Chính phủ được ban hành điều chỉnh một số quy định của Luật Đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật và quy định này được thực hiện đến hết ngày 28/02/2027. Chính vì vậy, tại khoản 4 Điều 6 Nghị quyết số 206/2025/QH15 đã giao “*Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật để xử lý các văn bản được điều chỉnh bởi nghị quyết của Chính phủ, Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị quyết này trước ngày 01 tháng 3 năm 2027*”.

- *Các quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai:* Căn cứ quy định tại Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, Chính phủ đã ban hành các nghị định (số 151/2025/NĐ-CP, số 226/2025/NĐ-CP, số 49/2026/NĐ-CP). So với các lĩnh vực khác thì mức độ phân định thẩm quyền cấp huyện theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, mức độ phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai đang là “triệt để” nhất (cụ thể: Chính phủ đã giao UBND cấp tỉnh quyết định thẩm quyền, phân cấp, ủy quyền và quy định thủ tục hành chính, có một số thẩm quyền phân cấp “mạnh hơn” quy định của Luật Đất đai và Chính phủ đã báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội sau khi ban hành Nghị định số 49/2026/NĐ-CP²). Nghị quyết số 190/2025/QH15 được thực hiện đến hết ngày 28/02/2027. Chính vì vậy, tại khoản 2 Điều 11 của Nghị quyết đã giao “*Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn để xử lý các văn*

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

bản chịu sự tác động do sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, bảo đảm hoàn thành trước ngày 01 tháng 3 năm 2027".

- Các quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong các lĩnh vực khác có liên quan đến lĩnh vực đất đai: Quốc hội đã ban hành 12 luật khác³ có nội dung sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật Đất đai (như đất trồng lúa, đất cảng hàng không, đất đường sắt, đất khai thác khoáng sản, an ninh mạng, về miễn giảm tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp khoa học công nghệ đổi mới sáng tạo, về khu công nghệ số tập trung, về quy hoạch đô thị và nông thôn), 02 Nghị quyết của Quốc hội⁴ (về văn hóa, y tế), các Nghị quyết của Quốc hội về cơ chế, chính sách thí điểm áp dụng tại một số địa phương (Hải Phòng, Hà Nội, Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh)⁵ và Nghị quyết số 66.11/2025/NQ-CP của Chính phủ (về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở).

Các nghị quyết của Quốc hội, Chính phủ nêu trên chủ yếu giải quyết những vấn đề phát sinh trong thực tiễn đối với một số dự án, địa phương hoặc nhóm vụ việc cụ thể, mang tính chuyển tiếp và đặc thù, nhằm khơi thông nguồn lực đất đai và đẩy nhanh tiến độ đầu tư. Tuy nhiên, đây chỉ là giải pháp tình thế, chưa thể khắc phục triệt để những bất cập trong tổ chức thi hành Luật do các nghị quyết không sửa đổi nội dung của Luật Đất đai, không tạo ra khuôn khổ pháp lý ổn định, thống nhất và áp dụng chung trên phạm vi cả nước.

Kể từ khi Luật Đất đai năm 2024 được ban hành, Trung ương và Bộ Chính trị đã ban hành nhiều nghị quyết, kết luận quan trọng về đổi mới thể chế, tổ chức bộ máy và phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới. Bên cạnh đó, nước ta đang bước vào giai đoạn phát triển với yêu cầu huy động nguồn lực đất đai để phát triển kết cấu hạ tầng, đô thị, công nghiệp, chuyển đổi số, phát triển kinh tế nhà nước, kinh tế tư nhân, hội nhập quốc tế... Những chủ trương, chính sách này đặt ra nhiều yêu cầu mới cần phải hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Bên cạnh đó, việc sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp cũng đặt ra yêu cầu điều chỉnh nhiều quy định về thẩm quyền, trách nhiệm quản lý đất đai ngay trong Luật Đất đai.

Trong giai đoạn 2024 - 2026, nhiều luật quan trọng đã được sửa đổi hoặc đang được sửa đổi như Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng, Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật... Nếu Luật Đất đai không được sửa đổi đồng bộ sẽ tiếp tục phát sinh chồng chéo, mâu thuẫn trong quá trình áp dụng, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư và hiệu quả quản lý nhà nước.

Vì vậy, việc sửa đổi Luật Đất đai là cần thiết và cấp bách nhằm tạo lập khuôn khổ pháp lý thống nhất, ổn định, đồng bộ với hệ thống pháp luật, đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong giai đoạn mới, thay vì tiếp tục phụ thuộc vào các cơ chế đặc thù mang tính ngắn hạn.

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

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

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

Việc giải quyết mối quan hệ giữa Luật Đất đai (sửa đổi) với các Nghị quyết đặc thù của Quốc hội cần được sửa đổi theo hướng: (1) đối với những cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đã được chỉ ra tại Thông báo số 08-TB/BCĐTW ngày 08/8/2025 của Ban Chỉ đạo Trung ương và đã được quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 mà thực tiễn chứng minh là phù hợp, hiệu quả và có thể áp dụng chung trên phạm vi cả nước thì nghiên cứu luật hóa trong Luật Đất đai (sửa đổi), bảo đảm tính ổn định, minh bạch và thống nhất; (2) đối với những cơ chế chỉ phù hợp với điều kiện đặc biệt của từng địa phương, từng dự án hoặc từng giai đoạn thì không luật hóa mà tiếp tục thực hiện theo các nghị quyết riêng hoặc quy định chuyển tiếp khi thật sự cần thiết; (3) rà soát toàn bộ các quy định của Luật Đất đai (sửa đổi) để hạn chế tối đa việc phải tiếp tục ban hành các cơ chế đặc thù trong tương lai; xây dựng các quy định mang tính nguyên tắc, có tính linh hoạt, đồng thời đẩy mạnh phân cấp, phân quyền để giải quyết các vấn đề phát sinh ngay trong khuôn khổ của Luật; (4) bổ sung quy định chuyển tiếp đối với những dự án, vụ việc đang thực hiện theo các nghị quyết đặc thù mà phù hợp, hiệu quả và có thể áp dụng chung trên phạm vi cả nước nhằm bảo đảm tính liên tục của chính sách, tránh phát sinh khoảng trống pháp lý hoặc ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

c) Quá trình đánh giá gần 02 năm tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024⁶ cho thấy còn một số tồn tại, hạn chế cần phải tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai để khơi thông nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, thực hiện có hiệu quả chính quyền địa phương 02 cấp và để thực hiện mục tiêu tăng trưởng “2 con số”, cụ thể như sau:

Chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa cao; dự báo về nhu cầu sử dụng đất của một số ngành, lĩnh vực, địa phương chưa theo kịp sự phát triển của kinh tế - xã hội và nhu cầu thị trường; kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đạt tỷ lệ chưa cao và không đồng đều giữa các vùng; việc chấp hành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa nghiêm.

Phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường nhưng chưa có thị trường đất đai minh bạch, hoàn chỉnh; thị trường quyền sử dụng đất chưa minh bạch và chưa phản ánh đúng giá trị thực; cơ chế đồng thời tồn tại bảng giá đất và giá đất cụ thể tạo ra "hai giá đất"; cơ sở dữ liệu phục vụ định giá còn thiếu; phương pháp định giá phụ thuộc nhiều vào dữ liệu thị trường; đồng thời giá thị trường chịu tác động của đầu cơ, thổi giá. Những yếu tố này làm cho việc xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng đến quản lý nhà nước, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và môi trường đầu tư.

Pháp luật hiện hành định hướng việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư nhưng chưa phân định rõ trường hợp áp dụng đối với từng loại quỹ đất (quỹ đất sạch do Nhà nước quản lý, quỹ đất phải thu hồi, quỹ đất nhà đầu tư đã thỏa thuận nhận quyền

⁶ Được đánh giá song song với sơ kết sau 04 năm thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW.

sử dụng đất, đất xen kẹt, đất do tổ chức đang quản lý...), gây lúng túng trong quá trình thực hiện; Việc giao đất, cho thuê đất phải thực hiện đồng thời các quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu thầu, Luật Đầu tư và các pháp luật có liên quan; một dự án phải qua nhiều cơ quan thẩm định, xin ý kiến và phê duyệt ở nhiều cấp. Trình tự giữa các thủ tục chưa được thiết kế thống nhất, còn nhiều bước lặp lại (lập quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư, thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, đấu giá hoặc đấu thầu, giao đất...), làm kéo dài thời gian và chi phí tuân thủ cho Nhà nước và nhà đầu tư. Đấu giá quyền sử dụng đất chủ yếu dựa trên tiêu chí trả giá cao, đối với nhiều dự án cần công nghệ cao hoặc có yêu cầu kỹ thuật đặc thù, cơ chế hiện hành chưa tạo điều kiện lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực vượt trội, dẫn đến nguy cơ chậm triển khai hoặc hiệu quả đầu tư thấp.

Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện nguyên tắc chỉ được thực hiện thu hồi đất sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt, đối với trường hợp phải bố trí tái định cư thì phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất đã gây khó khăn cho quá trình thực hiện, làm chậm tiến độ giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp, dự án được đa số người dân đồng thuận. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn kéo dài, có nhiều khiếu nại, khiếu kiện; nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ quy định về trình tự thu hồi đất còn thiếu tính linh hoạt; công tác chuẩn bị quỹ đất và khu tái định cư chưa chủ động; thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn nhiều tầng nấc; việc xác định giá đất và tổ chức thực hiện còn kéo dài; trong một số trường hợp, người dân chưa đồng thuận với mức bồi thường hoặc cho rằng giá đất chưa sát với giá thị trường; đồng thời chưa có cơ chế đặc thù đối với các dự án cấp bách hoặc đã đạt sự đồng thuận cao.

Việc xử lý các vấn đề về quyền sử dụng đất do lịch sử để lại còn nhiều khó khăn, vướng mắc như đất nông lâm trường, đất sau cổ phần hóa, đất dôi dư do sắp xếp lại trụ sở của các cơ quan nhà nước, cấp giấy chứng nhận cho các trường hợp có vi phạm về đất đai... Cơ chế xử lý khiếu nại về đất đai chưa đạt hiệu quả cao, còn nhiều vụ việc kéo dài, vượt cấp.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG CHÍNH SÁCH

1. Mục đích

- Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng và Nhà nước về chính sách đất đai sau 04 năm thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW và 02 năm thực hiện Luật Đất đai năm 2024; thúc đẩy phát triển kinh tế tư nhân, tạo đột phá trong khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia; bảo đảm tính kế thừa và sự thống nhất của hệ thống pháp luật.

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

- Xây dựng mô hình quản lý đất đai tinh gọn, hiệu lực thông qua việc đẩy

mạnh phân cấp, phân quyền và cải cách thủ tục hành chính, đáp ứng yêu cầu vận hành của chính quyền địa phương 02 cấp trong kỷ nguyên mới.

2. Quan điểm

- Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng và quản lý của Nhà nước, phát huy tối đa vai trò giám sát của các cơ quan tư pháp, Mặt trận Tổ quốc, các đoàn thể và toàn dân; không trái với các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên, không ảnh hưởng đến việc bảo đảm bình đẳng giới, chính sách dân tộc.

- Kiên trì nguyên tắc phân cấp thẩm quyền gắn liền với kiểm tra, giám sát chặt chẽ, bảo đảm tính quản lý thống nhất, thông suốt từ Trung ương đến địa phương.

- Sửa đổi, hoàn thiện các quy định pháp luật dựa trên cơ sở thực tiễn; luật hóa các cơ chế đã được kiểm nghiệm phù hợp nhằm bảo đảm lợi ích trước mắt, lâu dài và an ninh quốc gia.

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

- Hoàn thiện đồng bộ cơ chế, chế tài để chủ động ngăn ngừa, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm; khắc phục sự phân tán; tạo nền tảng pháp lý vững chắc cho việc khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai trong điều kiện hội nhập quốc tế.

III. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA CHÍNH SÁCH

1. Phạm vi điều chỉnh

- Bổ sung quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai thông qua việc Luật hóa các quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội; Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP, số 17/2026/NQ-CP của Chính phủ; luật hóa một số Nghị quyết của Quốc hội về cơ chế đặc thù đã ban hành trong thời gian qua⁷.

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về thẩm quyền thực hiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai cho phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

- Thể chế chính sách mới của Đảng được chỉ ra tại các Nghị quyết, Kết luận của Ban Chấp hành Trung ương, Bộ Chính trị đã được ban hành trong thời gian qua và tại Nghị quyết của Ban Chấp hành Trung ương về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan⁸ (sau khi được Ban Chấp hành Trung ương thông qua) gồm chính sách mới về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giá đất, tài chính về đất đai; các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất; cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp, thương mại, dịch vụ và các quy định

⁷ Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất; số 98/2025/QH15 ngày 17/5/2025 quy định một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân, ...

⁸ Hồ sơ sơ kết Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 đang được Đảng ủy Chính phủ trình Bộ Chính trị ngày 14/7/2026 xem xét để trình Ban Chấp hành Trung ương Đảng.

có liên quan đến thời hạn sử dụng đất; quản lý và sử dụng đất kết hợp đa mục đích; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai; thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai....

Riêng các chính sách để sửa đổi các luật có liên quan theo tinh thần Nghị quyết mới của Ban Chấp hành Trung ương về “Quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan” sẽ được thực hiện theo nhiệm vụ được giao cho các cơ quan chủ trì soạn thảo các Luật có liên quan, như: Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Đầu thầu, Luật Đầu giá tài sản, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Ngân sách nhà nước, Các luật về thuế liên quan đến đất đai, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp, Luật Giá và một số luật khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng

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

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG CHÍNH SÁCH

1. Để có cơ sở chính trị cho việc đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi), Đảng ủy Chính phủ đã giao Đảng ủy Bộ Nông nghiệp và Môi trường thực hiện Đề án “*Sơ kết Nghị quyết số 18-NQ/TW; quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai*”. Trên cơ sở kết quả sơ kết của Đảng ủy các cơ quan Trung ương, tỉnh ủy, thành ủy, Đảng ủy Bộ Nông nghiệp và Môi trường xây dựng, hoàn thiện Đề án, trình Đảng ủy Chính phủ xem xét, quyết định.

Hồ sơ Đề án đã được hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu ý kiến của Bộ Chính trị, ban Bí thư, các Đồng chí Ủy viên Trung ương Đảng và đang trình Hội nghị lần thứ 3 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV, trong đó có gửi kèm theo dự án Luật Đất đai (sửa đổi)⁹. Đảng ủy Chính phủ sẽ tiếp tục chỉ đạo Đảng ủy Bộ Nông nghiệp và Môi trường cập nhật hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi) sau khi Ban Chấp hành Trung ương Đảng thông qua.

2. Về thực hiện các bước xây dựng Luật theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật:

- Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện hồ sơ đề xuất bổ sung dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình lập pháp năm 2026.

⁹ Thực hiện theo Công văn số 1014-CV/ĐU ngày 14/7/2026 của Đảng ủy Chính phủ.

- Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 147/NQ-CP ngày 06/6/2026 thông qua đề xuất bổ sung dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình lập pháp năm 2026.

- Ngày 09/6/2026, Chính phủ đã có Tờ trình số 324/TTr-CP gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề xuất bổ sung dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình lập pháp của Quốc hội năm 2026. Ngày 26/6/2026, UBTVQH đã thông qua Nghị quyết số 07/2026/UBTVQH16 điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026, đã bổ sung dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình lập pháp năm 2026, trình Quốc hội xem xét tại Kỳ họp thứ 2 (tháng 10 năm 2026).

- Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã thành lập Tổ soạn thảo dự án Luật (Quyết định số 1279/QĐ-BNNMT ngày 11/4/2026); có văn bản đề nghị các bộ, ngành, địa phương đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai và đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai¹⁰. Trên cơ sở đó, đã xây dựng hồ sơ đề xuất chính sách. Ngày 26/6/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 430/BNNMT-QLĐĐ gửi hồ sơ đề xuất chính sách để lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương. Đến thời điểm hiện tại, Bộ đã nhận được 67 văn bản của cơ quan, tổ chức góp ý đối với hồ sơ đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi)¹¹. Bộ đã khẩn trương nghiên cứu, tiếp thu, giải trình cụ thể tại Bảng tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến của các bộ, ngành, địa phương.

- Ngày 30/6/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 437/BNNMT-QLĐĐ gửi Bộ Tư pháp thẩm định hồ sơ đề xuất chính sách. Ngày 01/7/2026, Bộ Tư pháp đã tổ chức họp, thẩm định đối với đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Trên cơ sở ý kiến thẩm định tại Báo cáo số 66/BCTĐ-BTP ngày 03/7/2026, Công văn số 71/BTP-PLDSKT ngày 09/7/2026 và cập nhật quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai tại Đề án “Sơ kết Nghị quyết số 18-NQ/TW; quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai” (Hồ sơ đề án này đang trình Bộ Chính trị để trình để trình Hội nghị lần thứ 3 Ban Chấp hành Trung ương khóa XIV), Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) trình Chính phủ tại Tờ trình số 7809/TTr-BNNMT ngày 15/7/2026¹².

- Ngày 10/7/2026, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã có Kết luận số 98/KL-UBTVQH16, trong đó có nội dung “Đối với hồ sơ có nội dung trình Quốc hội cho ý kiến lần đầu, trường hợp chưa thể xây dựng được hồ sơ hoàn chỉnh và chỉ trình hồ sơ về định hướng tư tưởng, chính sách sửa đổi, bổ sung thì thành phần hồ sơ bao gồm: (1) Tờ trình, (2) Báo cáo tổng kết thi hành, (3) đề xuất các nội dung dự kiến quy định hoặc đề cương chi tiết và (4) các tài liệu khác (nếu chuẩn bị kịp).

¹⁰ Văn bản số 3669/BNNMT-QLĐĐ ngày 15/4/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Trong quá trình thực hiện đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi), Bộ Nông nghiệp và Môi trường cũng thực hiện đồng thời việc lấy ý kiến bằng văn bản của Đảng ủy các cơ quan Trung ương, tỉnh ủy, thành ủy về sơ kết Nghị quyết số 18-NQ/TW; quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai, tổ chức lấy ý kiến trực tiếp tại Hội nghị ngày 19/5/2026 và ngày 02/6/2026

¹¹ Gồm: 16 văn bản của Bộ, cơ quan ngang Bộ (trong đó đã có ý kiến góp ý của các Bộ: Nội vụ; Công an; Quốc phòng; Ngoại giao; Tài chính; Khoa học và Công nghệ); 08 văn bản của UBND cấp tỉnh; 25 ý kiến của Đoàn Đại biểu Quốc hội và 18 ý kiến của Sở NNMT.

¹² Hồ sơ trình theo Báo cáo số 396-BC/ĐU ngày 14/7/2026 của Đảng ủy Chính phủ

- Ngày 18/7/2026, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 189/NQ-CP thông qua đề xuất 07 chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi); trên cơ sở các chính sách được Chính phủ thông qua và Kết luận số 98/KL-UBTVQH16 ngày 10/7/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã thể chế bước đầu vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Sau khi có Nghị quyết của Hội nghị lần thứ 3, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV, Chính phủ sẽ chỉ đạo Bộ Nông nghiệp và Môi trường khẩn trương tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu để trình Chính phủ, gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, cho ý kiến, gửi Đại biểu Quốc hội trước khi khai mạc Kỳ họp.

3. Về yêu cầu hoàn thiện cấu trúc dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

Dự thảo Luật được thiết kế theo tinh thần của Nghị quyết số 66-NQ/TW và Kết luận số 09-KL/TW đối với yêu cầu hoàn thiện cấu trúc hệ thống pháp luật Việt Nam đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới. Dự thảo Luật chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc; các vấn đề thường xuyên biến động, hướng dẫn thi hành Luật thì giao Chính phủ quy định chi tiết để bảo đảm tính linh hoạt, phù hợp với thực tiễn.

V. ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH SÁCH

1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

a) Định hướng chính sách

- Đổi mới, nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo không gian phát triển. Quy hoạch đảm bảo tính tích hợp cao, gắn kết chặt chẽ với quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng, ngành, vừa đủ ổn định để tạo niềm tin cho nhà đầu tư, vừa đủ linh hoạt để đảm bảo thích ứng trong từng giai đoạn.

- Đổi mới phương thức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất từ chỉ khống chế chỉ tiêu sử dụng đất sang quy hoạch không gian lãnh thổ thống nhất, đồng bộ với quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn, xác định rõ chức năng sử dụng đất của từng khu vực, khắc phục tình trạng chia cắt, chồng chéo, xung đột, lãng phí, quy trình phê duyệt phức tạp, kéo dài; quy định rõ nguyên tắc các quy hoạch ngành có sử dụng đất phải tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Sửa đổi hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp; đơn giản hóa hệ thống quy hoạch, việc lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm theo hướng đơn giản, số hóa, tích hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch ngành có sử dụng đất.

- Quy định chặt chẽ thẩm quyền, trình tự, điều kiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan để hạn chế quy hoạch treo, kiểm soát điều chỉnh quy hoạch tùy tiện, chạy theo lợi ích cục bộ.

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm phân bổ diện tích đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, đất trồng lúa (xác định diện tích đất lúa quốc gia tối thiểu), đất rừng; quản lý khai thác hiệu quả không gian ngầm tại các đô thị lớn, không gian lân biển tại các địa phương như một nguồn lực phát triển mới, bảo

đảm quốc phòng, an ninh, an toàn, bền vững, đồng bộ với quy hoạch đô thị và hạ tầng; ưu tiên dành quỹ đất cho các dự án trong lĩnh vực y tế, văn hóa, giáo dục và đào tạo, phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng, công nghiệp, dịch vụ, phát triển đô thị, nhà ở xã hội.

b) Dự kiến nội dung thể chế

- Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải tuân thủ nguyên tắc và mối quan hệ giữa các loại quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch; bảo đảm thống nhất, đồng bộ với quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn; quy hoạch sử dụng đất của cấp trên bảo đảm nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là căn cứ để phân bổ, khoanh vùng không gian sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất; tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương; ưu tiên bố trí dành quỹ đất cho các dự án trong lĩnh vực y tế, giáo dục và đào tạo, phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng, công nghiệp, dịch vụ, phát triển đô thị, nhà ở cho thuê.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bền vững; khai thác hợp lý tài nguyên đất phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo đảm quốc phòng, an ninh, an ninh lương thực quốc gia, độ che phủ rừng và bảo tồn các giá trị tự nhiên, văn hóa, lịch sử.

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng đất với tổ chức không gian phát triển, phân vùng sử dụng đất và hệ sinh thái tự nhiên, phát huy lợi thế của các vùng kinh tế trọng điểm; xác định chức năng sử dụng đất của từng khu vực; xác định rõ các chỉ tiêu sử dụng đất cần được bảo vệ.

- Việc lập, điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm công khai, minh bạch, có sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư và cá nhân; bảo đảm đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và hạn chế việc điều chỉnh tùy tiện; ứng dụng công nghệ cao. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chỉ được điều chỉnh trong trường hợp phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, yêu cầu về quốc phòng, an ninh; khi có biến động lớn về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội hoặc để thực hiện yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

- Quy hoạch sử dụng đất các cấp được lập đồng thời; quy hoạch sử dụng đất cấp cao hơn phải được quyết định, phê duyệt trước quy hoạch sử dụng đất cấp thấp hơn. Khi kết thúc thời kỳ quy hoạch sử dụng đất mà quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo chưa được cấp có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì các chỉ tiêu sử dụng đất chưa thực hiện hết được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt. Kế hoạch sử dụng đất được lập đồng thời với lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cùng cấp.

- Không quy định cụ thể nội dung, quy trình lập, tổ chức lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt, tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chỉ quy định về nguyên tắc, hệ thống, trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh và thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong Luật mà giao Chính phủ quy định.

2. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

a) Định hướng chính sách

- Hoàn thiện các phương thức tiếp cận đất đai và cơ chế giao đất, cho thuê đất theo hướng linh hoạt, đa dạng, phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và từng loại hình dự án đầu tư; bảo đảm công khai, minh bạch, cạnh tranh lành mạnh, bình đẳng trong tiếp cận đất đai giữa các thành phần kinh tế; sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, tạo môi trường đầu tư thuận lợi, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và phát huy nguồn lực đất đai phục vụ phát triển đất nước.

- Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất do Nhà nước quản lý bảo đảm công khai, minh bạch, cạnh tranh và sử dụng đất hiệu quả. Quy định rõ các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; các trường hợp không phải đấu giá, đấu thầu; các trường hợp nhà đầu tư tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất. Cho phép người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Quy định rõ điều kiện, tiêu chí, trình tự, trách nhiệm và cơ chế giám sát rõ ràng để vừa đảm bảo chống thất thoát, lợi ích nhóm, vừa không làm chậm phê duyệt các dự án có tác động lan tỏa lớn.

- Ưu tiên bố trí quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý, trụ sở công dân để thu hút các dự án đầu tư trong lĩnh vực y tế, giáo dục và đào tạo; cho phép tổ chức, cá nhân thuê trụ sở công dân và công trình thuộc sở hữu nhà nước để hoạt động giáo dục và đào tạo. Cho phép sử dụng đất ở, đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp không phải là công trình y tế, giáo dục và đào tạo, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích y tế, giáo dục và đào tạo.

- Ưu tiên quỹ đất để phát triển nhà ở cho thuê khi quy hoạch, xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, khi duyệt dự án có chính sách ưu đãi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chính sách thuế...

b) Dự kiến nội dung thể chế

- Sửa đổi, hoàn thiện trong Luật Đất đai các trường hợp nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm, bổ sung hình giao đất, cho thuê đất phù hợp với một số loại

hình dự án mới bảo đảm đồng bộ với chính sách tại Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng và các luật có liên quan (như nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở chính sách, nhà ở cho thuê,...).

- Quy định người sử dụng đất được linh hoạt lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và lựa chọn chuyển hình thức sử dụng đất thuê trong quá trình sử dụng đất.

- Tiếp tục quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; các trường hợp không phải đấu giá, đấu thầu; các trường hợp nhà đầu tư tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất.

- Bổ sung đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Giao Chính phủ quy định chi tiết về điều kiện, trình tự đấu giá, đấu thầu, giao đất, cho thuê đất...

- Bổ sung chính sách ưu đãi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chính sách thuế... để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở chính sách, nhà ở cho thuê.

- Bổ sung quy định cho phép Ủy ban nhân dân cấp xã thông qua đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc UBND cấp xã thực hiện việc cho thuê đất ngắn hạn đối với quỹ đất được giao quản lý trong thời gian chưa thực hiện quy hoạch hoặc chưa có quy hoạch.

- Luật hóa các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất tại Nghị quyết số 254/2025/QH15, các Nghị quyết của Quốc hội quy định chính sách đặc thù.

3. Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

a) Định hướng chính sách

- Bảo đảm hài hòa lợi ích, giảm khiếu kiện, ổn định đời sống người có đất thu hồi và đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án, đồng thời phòng ngừa trục lợi chính sách trong thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

- Bổ sung một số trường hợp Nhà nước thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong trường hợp thật cần thiết để đáp ứng yêu cầu phát triển về hạ tầng, kinh tế - xã hội.

- Cho phép thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư đối với một số dự án đặc thù để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, sớm đưa đất vào sử dụng.

- Hoàn thiện quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo hướng không quy định cứng là chỉ thực hiện sau khi đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ,

tái định cư và hoàn thành bố trí tái định cư; không quy định trình tự, thủ tục thu hồi đất trong Luật Đất đai mà giao Chính phủ quy định cụ thể.

b) Dự kiến nội dung thể chế

- Bổ sung các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng so với Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện Điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên, thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê, nhà ở chính sách thuộc sở hữu của Nhà nước; thu hồi phần diện tích còn lại của thửa đất sau thu hồi mà không đủ điều kiện để sử dụng và người sử dụng đất đề nghị thu hồi. Luật hóa các trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đang quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15.

- Quy định về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với người sử dụng đất là người đã nhận chuyển quyền sử dụng đất trong thời gian thực hiện thông báo thu hồi đất để phòng ngừa trục lợi chính sách, đầu cơ bồi thường, xây dựng trái phép sau khi có thông báo thu hồi đất.

- Sửa đổi, bổ sung căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo kế hoạch sử dụng đất cấp xã, trừ các dự án đã được quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của Quốc hội, Chính phủ, Bộ, ngành, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

- Bổ sung trường hợp thu hồi đất đối với phần diện tích còn lại của thửa đất sau thu hồi mà không đủ điều kiện để sử dụng và người sử dụng đất đề nghị thu hồi.

- Bỏ điều kiện có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp của cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng tiền không quá 05 lần giá đất trong bảng giá đất; quy định cụ thể cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ để thuận lợi, thống nhất trong thực hiện.

- Quy định giao chính quyền địa phương được ban hành chính sách hỗ trợ đặc biệt khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án quan trọng quốc gia, dự án khẩn cấp có quy mô thu hồi đất lớn, ảnh hưởng đến nhiều người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản, đất thu hồi có nguồn gốc phức tạp có thể khác với quy định của Luật Đất đai.

- Luật hóa nguyên tắc người có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ bằng các yếu tố có thể kiểm tra như chỗ ở, hạ tầng, sinh kế, việc làm, thu nhập, trường học, y tế, giao thông, dịch vụ công và sự hài lòng của người dân.

- Giao Chính phủ quy định trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong Luật Đất đai.

4. Về tài chính về đất đai, giá đất

a) Định hướng chính sách

- Hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Phải làm cho đất đai thực sự trở thành nguồn lực chiến lược, lợi thế cạnh tranh và động lực phát triển đất nước trong giai đoạn mới; đồng thời, quản lý đất đai chặt chẽ, minh bạch, công bằng, bền vững.

- Chuyển mạnh từ tư duy quản lý hành chính sang tư duy quản trị phát triển về đất đai, hướng tới xây dựng một nền quản trị đất đai hiện đại, đồng bộ, công khai, minh bạch, hiệu quả; bảo đảm quản lý thống nhất, vận hành thông suốt trên nền tảng số, dữ liệu số.

- Giá đất do Nhà nước quyết định dựa trên dữ liệu đầy đủ, khoa học, công khai, phản ánh hợp lý thực tiễn thị trường; kết nối dữ liệu đất đai - thuế - công chứng - ngân hàng - bất động sản; không để bị thao túng giá đất, không để hình thành cơ chế nhiều giá.

- Nhà nước ban hành bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tỷ lệ bồi thường phù hợp với tình hình thực tế, theo từng loại đất, bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân và nhà đầu tư.

- Quy định cụ thể chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của cơ quan có nhiệm vụ xác định, thẩm định, quyết định giá đất theo nguyên tắc Trung ương xây dựng tiêu chí khung, nguyên tắc, phương pháp và cơ chế kiểm tra, giám sát; địa phương quyết định giá đất.

- Thực hiện cơ chế điều tiết phân bổ ngân sách bảo đảm hài hòa lợi ích giữa các địa phương có diện tích đất trồng lúa, đất rừng lớn với các địa phương khác. Có chính sách thu hợp lý đối với đất sản xuất kinh doanh, đất thực hiện dự án nhà ở cho thuê.

- Quy định rõ cơ chế thực hiện dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, giao quyền cho nhà đầu tư phát triển dự án TOD để điều tiết giá trị tăng thêm từ đất đai.

b) Dự kiến nội dung thể chế

- Luật hóa các quy định về nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất đang quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15.

- Bỏ quy định về giá đất cụ thể. Quy định về bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất; tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất; tỷ lệ bồi thường; chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng để làm căn cứ quy định các nội dung về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi

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. Các nội dung này để tránh việc bị thao túng giá, không để hình thành cơ chế nhiều giá.

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

- Bỏ các quy định về tư vấn xác định giá đất, điều kiện hành nghề của tư vấn xác định giá đất để nâng cao trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập trong việc xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; cắt giảm điều kiện kinh doanh.

- Bổ sung các chính sách tài chính về đất đai, thuế để điều tiết địa tô chênh lệch; quản lý, điều tiết hợp lý giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch, đầu tư hạ tầng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, mở rộng không gian đô thị để chống lợi ích nhóm, chống tham nhũng, tiêu cực; tạo nguồn lực hiện đại hóa hệ thống hạ tầng ưu tiên và cải tạo chỉnh trang đô thị, phát triển nhà ở chính sách và an sinh xã hội, bảo đảm công bằng lợi ích giữa Nhà nước, người dân, nhà đầu tư và cộng đồng; điều tiết địa tô chênh lệch đối với thặng dư trong kinh doanh bất động sản và chính sách thuế cao đối với đất bỏ hoang, mua bán ngắn hạn nhằm mục tiêu phát huy hiệu quả đất đai, chống lãng phí, lành mạnh hóa thị trường bất động sản, hạn chế đầu cơ.

- Quy định chính sách thu hợp lý đối với đất sản xuất kinh doanh, đất thực hiện dự án nhà ở cho thuê.

- Bổ sung quy định cơ chế thực hiện dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, giao quyền cho nhà đầu tư phát triển dự án TOD để điều tiết giá trị tăng thêm từ đất đai.

5. Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chế độ sử dụng đất

a) Định hướng chính sách

- Hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng các loại đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa công bằng và ổn định xã hội. Quản lý và sử dụng đất đai phải đi liền với bảo vệ các giá trị văn hóa, lịch sử truyền thống của dân tộc, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

- Khắc phục bằng được tình trạng sử dụng đất lãng phí, để đất hoang hóa, ô nhiễm, suy thoái và những tồn tại, vướng mắc về quản lý và sử dụng đất do lịch sử để lại. Khởi thông nguồn lực tài nguyên thông qua cơ chế sử dụng đất đa mục đích (kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch tâm linh) và khai thác không gian đa chiều (công trình ngầm, đất lấn biển).

- Đảm bảo mọi hoạt động kinh tế, thương mại, du lịch kết hợp hoặc lấn biển đều phải đặt dưới sự kiểm soát nghiêm ngặt của Nhà nước, không làm ảnh hưởng đến thể trận phòng thủ, chủ quyền quốc gia và yếu tố an ninh chiến lược. Tạo hành lang pháp lý minh bạch, an toàn để thu hút các nguồn lực xã hội đầu tư vào các dự án hạ tầng ngầm đô thị, đô thị lấn biển và các tổ hợp du lịch - dịch vụ hiện đại.

b) Dự kiến nội dung thể chế

- Bổ sung quy định về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về chuyển nhượng dự án bất động sản, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho chủ đầu tư mới do nhận chuyển nhượng, giải thể, phá sản; điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; tách thửa đất, hợp thửa đất; đăng ký biến động để đồng bộ với pháp luật liên quan, đáp ứng nhu cầu chuyển đổi số, mở rộng giấy tờ về quyền sử dụng đất; mở rộng các trường hợp sử dụng đất đa mục đích đang quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về phân loại đất theo hướng đơn giản để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai.

- Bổ sung quy định nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm mà thực hiện chia, tách, sáp nhập, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp; xử lý quyền sử dụng đất khi doanh nghiệp phá sản, tái cơ cấu hoặc chuyển giao dự án, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

- Bổ sung chính sách mới về phát triển thị trường cho thuê đất nông nghiệp chuyên nghiệp, thúc đẩy tích tụ, tập trung đất đai cho sản xuất nông nghiệp quy mô lớn, công nghệ cao trên cơ sở tự nguyện, minh bạch, bảo vệ quyền lợi của nông dân.

- Bổ sung quy định chế độ sử dụng đất một số trường hợp đặc thù như khu phi thuế quan, trung tâm tài chính quốc tế, khu thương mại tự do...; bổ sung chính sách “khuyến khích” cho các doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trong và ngoài khu công nghệ cao, tổ chức, cá nhân đầu tư vào cụm, khu công nghiệp sáng tạo văn hóa; sửa đổi, bổ sung chính sách đối với đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển; hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo thuê nhà, đất là tài sản công chưa sử dụng hoặc không sử dụng tại địa phương.

- Quy định 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 để thể chế hóa đầy đủ, đồng bộ các quan điểm, chủ trương của Đảng tại Kết luận số 18-KL/TW.

- Bổ sung một số quy định cụ thể để giải quyết trường hợp chưa có phương án sử dụng đất của các nông lâm trường khi sắp xếp trước đây mà nay đã giải thể, chưa được cấp Giấy chứng nhận cho diện tích đã bàn giao về địa phương.

- Sửa đổi, bổ sung một số Luật có liên quan đến đất đai để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

- Hoàn thiện quy định nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm mà thực hiện chia, tách, sáp nhập chuyển đổi loại hình doanh nghiệp.

- Luật hóa các quy định về thực hiện quyền, chế độ sử dụng đất, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận, tách thửa, hợp thửa đất, hệ thống thông tin đất đai tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

- Sửa đổi, bổ sung nội dung liên quan đến quy định chung, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước, quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, về thời hạn sử dụng đất, chế độ sử dụng một số loại đất tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

6. Về cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai; phân cấp, phân quyền

a) Định hướng chính sách

- Hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa công bằng và ổn định xã hội. Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả.

- Hệ thống pháp luật về đất đai cơ bản được hoàn thiện đồng bộ, thống nhất, phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

- Chuyển mạnh từ tư duy quản lý hành chính sang tư duy quản trị phát triển về đất đai, hướng tới xây dựng một nền quản trị đất đai hiện đại, đồng bộ, công khai, minh bạch, hiệu quả; bảo đảm quản lý thống nhất, vận hành thông suốt trên nền tảng số, dữ liệu số và ứng dụng mạnh mẽ khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, trí tuệ nhân tạo.

- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong thực hiện quyền chủ sở hữu toàn dân về đất đai đi đôi với nguồn dữ liệu cán bộ và kiểm soát quyền lực, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương, phát huy vai trò, trách nhiệm của người

đứng đầu cơ quan, tổ chức các cấp.

- Đẩy mạnh chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; bố trí nguồn lực hợp lý để xây dựng, hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số đối với toàn bộ các thửa đất đã được thu thập thông tin, dữ liệu vào năm 2026; hoàn thành xây dựng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo hướng tập trung, thống nhất, đồng bộ, hiện đại, đa mục tiêu; bảo đảm kết nối, liên thông, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, thuế, quy hoạch, bất động sản và các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác. Phấn đấu hết năm 2027 hoàn thành công tác đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đối với diện tích chưa có trong cơ sở dữ liệu nhằm đưa dữ liệu đất đai trở thành tài nguyên chiến lược, nền tảng của Chính phủ số.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về vận hành, phân cấp tài chính cho các hoạt động của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai; xử lý đồng bộ cấp giấy chứng nhận với đất giao quản lý để giải quyết tồn tại thực tiễn đang quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15.

- Bổ sung chính sách mới về cấp giấy chứng nhận và xử lý tồn tại lịch sử cần có cách tiếp cận thực tế, nhân văn nhưng chặt chẽ theo hướng:

- + Không đòi hỏi đối với trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâu dài.

- + Đối với các vi phạm về thủ tục trước đây mà người sử dụng đất đã sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, môi trường, an toàn công trình; người sử dụng đất đã thực hiện hoặc cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì xem xét công nhận, cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo quy định. Xác định rõ thời điểm, điều kiện, phạm vi, trách nhiệm và chế tài để ngăn chặn vi phạm mới.

- Bổ sung chính sách mới về thị trường quyền sử dụng đất theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định, bền vững. Công khai thông tin quy hoạch, pháp lý dự án, giá đất, giao dịch, nghĩa vụ tài chính, tình trạng thế chấp, tranh chấp, tình trạng sử dụng đất; từng bước bắt buộc đăng ký giao dịch quyền sử dụng đất, kết nối dữ liệu với công chứng, thuế, ngân hàng, đăng ký đất đai và kinh doanh bất động sản; giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt.

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về thẩm quyền quyết định về 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, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, xác nhận thay đổi, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp; quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai cho phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp; thống nhất

quản lý theo hướng nâng cao trách nhiệm của địa phương và kiểm tra, giám sát, kiểm soát chặt chẽ của Trung ương; giảm đầu mối, giảm trung gian, gắn với cải cách hành chính, nguồn lực dữ liệu, cán bộ và kiểm soát quyền lực phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp.

- Quy định đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã có đầy đủ các chức năng, nhiệm vụ như Tổ chức phát triển quỹ đất.

b) Dự kiến nội dung thể chế

- Luật hóa các Nghị quyết của Quốc hội, Nghị quyết và Nghị định của Chính phủ gồm:

+ Luật hóa quy định về vận hành, phân cấp tài chính cho các hoạt động của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai; xử lý đồng bộ cấp giấy chứng nhận với đất giao quản lý tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

+ Luật hóa quy định về cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại Nghị quyết số 17/2026/NQ-CP và Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP của ngày 19/5/2026 của Chính phủ.

+ Luật hóa quy định về phân cấp, phân quyền tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP:

Sửa đổi, bổ sung các quy định về thẩm quyền quyết định về 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, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, xác nhận thay đổi, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp; quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai cho phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp; thống nhất quản lý theo hướng nâng cao trách nhiệm của địa phương và kiểm tra, giám sát, kiểm soát chặt chẽ của Trung ương; giảm đầu mối, giảm trung gian, gắn với cải cách hành chính.

Giao chính quyền địa phương cấp tỉnh quyết định mô hình tổ chức, kiện toàn hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất phù hợp với điều kiện thực tế, bảo đảm quản lý thống nhất và khai thác hiệu quả cơ sở dữ liệu đất đai; bổ sung chức năng cho đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã có đầy đủ các chức năng, nhiệm vụ như Tổ chức phát triển quỹ đất.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hướng:

+ Cấp giấy chứng nhận cơ quan, tổ chức của Nhà nước đang quản lý (bao gồm: đất có mặt nước chuyên dùng, đất có mặt nước của các sông, suối, đất sử

dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh ở địa phương, đất chưa sử dụng).

+ Không hồi tố đối với trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâu dài. Đối với các vi phạm về thủ tục trước ngày 01/8/2024 mà đã sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, không ảnh hưởng quốc phòng, an ninh, môi trường, an toàn công trình thì xem xét công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người sử dụng đất phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Đối với các trường hợp có vi phạm từ sau ngày 01/8/2024 thì phải xử lý nghiêm minh, có chế tài đủ mạnh để ngăn chặn vi phạm.

+ Giải quyết công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định; tự ý chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư mà phù hợp với quy hoạch thì cấp Giấy chứng nhận theo hiện trạng mà không tháo dỡ công trình thì đề xuất giải quyết công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Cho phép công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp đất nông nghiệp sử dụng do lấn chiếm thì giải quyết như trường hợp tự khai hoang; trường hợp đất giao trái thẩm quyền do lịch sử để lại thì giải quyết giống nhau đối với cả trường hợp có nhà và không có nhà; phân cấp để địa phương xác định lại diện tích đất ở trong trường hợp người dân sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất... để giải quyết thực tiễn, đảm bảo công bằng giữa những người sử dụng đất.

- Hoàn thiện quy định về hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu về đất đai; phân cấp thẩm quyền quy định thủ tục hành chính về đất đai tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

7. Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai; giải quyết cơ bản những hạn chế, vướng mắc kéo dài liên quan đến quản lý và sử dụng đất

a) Định hướng chính sách

- Đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai; siết chặt kỷ luật, kỷ cương, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực.

- Quản lý đất đai chặt chẽ, minh bạch, công bằng, bền vững để mỗi quyết định về đất đai đều phục vụ phát triển và mang lại lợi ích cho Nhân dân, củng cố niềm tin của Nhân dân đối với Đảng và Nhà nước.

- Khắc phục bằng được tình trạng không sử dụng đất để đất lãng phí, để đất hoang hóa, ô nhiễm, suy thoái và những tồn tại, vướng mắc về quản lý và sử dụng đất do lịch sử để lại.

- Quy định 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.

- Tiếp tục quy định các cơ chế, chính sách và tháo gỡ khó khăn cho các dự án tồn đọng, kéo dài; khắc phục bằng được tình trạng sử dụng đất lãng phí, để đất hoang hóa, ô nhiễm, suy thoái và những tồn tại, vướng mắc về quản lý và sử dụng đất do lịch sử để lại.

- Bổ sung chính sách phát huy vai trò của cấp uỷ, chính quyền các cấp trong giải quyết từ cơ sở đối với tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; tăng cường năng lực của Tòa án trong việc giải quyết tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

- Bổ sung chính sách để xây dựng hệ thống kiểm soát quyền lực, kiểm tra, giám sát, thanh tra trên nền tảng dữ liệu số thống nhất, liên thông, thời gian thực; phát huy vai trò của cấp uỷ, chính quyền các cấp trong giải quyết từ cơ sở đối với tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; tăng cường năng lực của Tòa án trong việc giải quyết tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

- Bổ sung chính sách đặc thù để xử lý dứt điểm, công khai, minh bạch đối với đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường quốc doanh; đất công, trụ sở dôi dư, đất sau cổ phần hóa, thoái vốn, dự án tồn đọng, kéo dài.

- Sửa đổi, bổ sung quy định chế tài xử lý đối với những dự án được nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng để hoang hóa, lãng phí.

b) Dự kiến nội dung thể chế

- Luật hóa các quy định 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; xử lý vi phạm đất đai đang quy định tại Nghị quyết số 198/2025/QH15 của Quốc hội.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về giám sát, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai tại Luật Đất đai.

- Bổ sung chế tài xử lý đối với việc không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng để hoang hóa, lãng phí theo hướng trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì xử lý vi phạm hành chính buộc phải đưa đất vào sử dụng, trường hợp không thực hiện thì thu hồi đất; trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng thì áp dụng biện pháp kinh tế bằng hình thức nộp tiền lũy tiến theo thời gian chậm đưa đất vào sử dụng, trường hợp không thực hiện thì thu hồi đất. Việc xử lý vi phạm về đất đai phải đồng bộ với việc xử lý vi phạm đối với dự án đầu tư.

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai cho phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH

1. Ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành

Sau khi Luật Đất đai (sửa đổi) được ban hành, Chính phủ sẽ giao các Bộ, ngành liên quan chủ trì xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật, bảo đảm đầy đủ nội dung, chất lượng, thống nhất và đúng tiến độ, tạo điều kiện triển khai đồng bộ, hiệu quả trong thực tiễn. Đồng thời, Chính phủ sẽ chỉ đạo các cơ quan chủ trì sửa đổi các luật có liên quan để thể chế đồng bộ, kịp thời, đầy đủ chính sách mới của Đảng (hiện nay, hồ sơ đề án “*Sơ kết Nghị quyết số 18-NQ/TW; quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan*” đang trình Ban Chấp hành Trung ương Đảng xem xét, quyết định).

2. Tổ chức thực thi Luật sau khi ban hành

Tuyên truyền, phổ biến Luật: Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ tổ chức phổ biến, tuyên truyền nội dung Luật và các quy định có liên quan. Bộ Tư pháp chủ trì xây dựng nội dung thông tin, tuyên truyền, phổ biến kịp thời, bảo đảm tiếp cận đầy đủ đến cơ quan, tổ chức và người dân.

Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Ngoài kinh phí ngân sách nhà nước, huy động thêm nguồn lực từ tổ chức xã hội; đồng thời lồng ghép trong các chương trình, dự án liên quan để bảo đảm kinh phí thực hiện Luật. Cùng với đó, bảo đảm hạ tầng công nghệ thông tin phù hợp, xây dựng và khai thác hiệu quả hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai.

Giám sát, thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành Luật: Tổ chức thực hiện công tác giám sát, thanh tra, kiểm tra và theo dõi thi hành Luật cùng các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành, bảo đảm Luật được thực thi thống nhất, hiệu quả.

3. Nguồn lực triển khai Luật

Sau khi Luật Đất đai (sửa đổi) được ban hành, các hoạt động triển khai chủ yếu bao gồm:

- Xây dựng các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật. Xây dựng Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai (sửa đổi).
- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến Luật tại các cơ quan Trung ương, địa phương và thực hiện các hoạt động cần thiết khác.
- Tổ chức thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Về nhân lực, các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân được giao quản lý, sử dụng đất và các chủ thể có liên quan tiếp tục thực hiện nhiệm vụ theo cơ chế hiện hành, không phát sinh thêm biên chế hoặc tổ chức mới.

Về kinh phí, việc triển khai được thực hiện chủ yếu thông qua lồng ghép trong ngân sách chi thường xuyên của các bộ, ngành và địa phương theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước, bảo đảm phù hợp khả năng cân đối và không tạo áp lực tăng chi ngân sách nhà nước.

Trên đây là Tờ trình định hướng chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) được thể chế bước đầu các chính sách đang trình Ban Chấp hành Trung ương, Chính phủ trình Quốc hội xem xét, quyết định.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thể chế bước đầu các chính sách được Chính phủ thông qua; (2) Báo cáo tổng kết việc thi hành pháp luật (3) Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến chính sách./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Ủy ban Kinh tế - Tài chính, Ủy ban Pháp luật - Tư pháp của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ;
- Lưu: VT, NN(2). *24*

**TM. CHÍNH PHỦ
TUQ. THỦ TƯỚNG
BỘ TRƯỞNG
BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**



Trịnh Việt Hùng