

Số: /BC-BNNMT

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO
Tổng kết việc thi hành Luật Đất đai năm 2024

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tiến hành tổng kết việc thi hành Luật Đất đai năm 2024. Kết quả cụ thể như sau:

I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN TỔNG KẾT

1. Bối cảnh trong nước và quốc tế liên quan đến các chính sách

1.1. Bối cảnh trong nước

Đất đai luôn giữ vai trò là nguồn lực đặc biệt quan trọng, vừa là tư liệu sản xuất, vừa là nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước, đồng thời là yếu tố nền tảng cho phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh. Nhận thức được tầm quan trọng đó, Đảng và Nhà nước ta đã không ngừng hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật đất đai, đặc biệt là với việc ban hành Luật Đất đai năm 2024 cùng nhiều văn bản hướng dẫn thi hành. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng nhằm khắc phục những hạn chế của giai đoạn trước, tạo hành lang pháp lý đồng bộ hơn cho quản lý, sử dụng đất đai.

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5 ngày 18/01/2024, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024 (sau đây gọi là Luật Đất đai năm 2024). Đây là sự kiện quan trọng đánh dấu những đổi mới về chính sách, pháp luật đất đai theo tinh thần 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.

Luật Đất đai năm 2024 đã cơ bản giải quyết được các vướng mắc, bất cập đã chỉ ra trong quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, hội nhập quốc tế sâu rộng; phù hợp với cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 và bảo đảm giữ vững ổn định chính trị, xã hội; kịp thời đáp ứng mong mỏi và nguyện vọng của nhân dân; góp phần sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, bền vững tài nguyên đất trong giai đoạn mới, hướng tới mục tiêu phát huy cao nhất nguồn lực đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Thực hiện Nghị quyết Đại hội XIV của Đảng, Việt Nam đang triển khai những quyết sách chiến lược mang tính cách mạng, đặt ra nhiều vấn đề mới, yêu cầu mới; đồng thời giai đoạn này cũng là bước ngoặt mới, vận hội mới mang tính lịch sử đối với sự nghiệp xây dựng, phát triển đất nước và bảo vệ Tổ quốc trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc. Do đó, đòi hỏi đẩy mạnh việc hoàn thiện thể chế và tổ chức thực hiện chính sách đất đai một cách căn cơ, toàn diện, giải quyết dứt điểm các tồn tại, hạn chế kéo dài trong quản lý và sử dụng đất đai. Trọng tâm là tháo gỡ các “điểm nghẽn” về thủ tục hành chính, cơ chế định giá đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, ... nhằm tạo lập môi trường đầu tư thuận lợi, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, phát triển kết cấu hạ tầng đồng bộ, phát huy nguồn lực đất đai. Quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa diễn ra nhanh chóng làm gia tăng mạnh mẽ nhu cầu sử dụng đất cho các lĩnh vực then chốt như công nghiệp, giao thông, năng lượng, dịch vụ, từ đó tạo áp lực lớn đối với công tác điều chỉnh quy hoạch, phân bổ nguồn lực đất đai theo hướng linh hoạt, hiệu quả và bền vững đòi hỏi quỹ đất đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế 02 con số như hạ tầng giao thông, các trung tâm kinh tế thể hệ mới như trung tâm tài chính quốc tế, khu thương mại tự do, đặc khu kinh tế..., quỹ đất trồng lúa để bảo đảm an ninh lương thực, đất rừng bảo đảm độ che phủ, bảo vệ môi trường sinh thái thích ứng biến đổi khí hậu, phát triển kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn.

Sau gần 02 năm triển khai thi hành Luật Đất đai, với các quy định mới của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, bước đầu cho thấy các chính sách mới đã mang lại hiệu quả, đã tạo được sự đồng thuận của đa số người dân, cộng đồng doanh nghiệp và sự thống nhất của các cơ quan từ Trung ương đến địa phương góp phần giải phóng nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; tuy nhiên, cùng với sự phát triển của đất nước, yêu cầu mới của Đảng và Nhà nước đã xuất hiện những quan hệ mới cần điều chỉnh để giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật, đặc biệt là việc sắp xếp, điều chỉnh địa giới hành chính; tổ chức lại bộ máy nhà nước, thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, đòi hỏi phải tiếp tục hoàn thiện việc phân cấp, phân quyền trong quản lý đất đai, bảo đảm hiệu lực, hiệu quả hơn. Yêu cầu đổi mới phương thức quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai ngày càng trở nên cấp thiết, đặc biệt trong bối cảnh chuyển đổi số quốc gia. Việc xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia theo các tiêu chí “đúng - đủ - sạch - sống - thống nhất - dùng chung”, tăng cường công khai, minh bạch thông tin, ứng dụng công nghệ số trong quản lý và cung cấp dịch vụ công về đất đai nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, phòng ngừa, hạn chế tranh chấp, khiếu kiện, bảo đảm ổn định xã hội. Do đó, cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy định tại Luật này; theo đó, việc sửa đổi Luật Đất đai năm 2024 không chỉ nhằm hoàn thiện về mặt kỹ thuật lập pháp mà còn là quá trình thể chế hóa các chủ trương, định hướng lớn của Đảng về đổi mới tư duy xây dựng pháp luật, cụ thể:

Trong tiến trình đổi mới toàn diện đất nước, công tác xây dựng và hoàn thiện pháp luật được xác định là nhiệm vụ trọng tâm, đóng vai trò kiến tạo thể chế, mở đường cho phát triển, trong đó pháp luật đất đai có vai trò đặc biệt trong việc quản lý và khai thác nguồn lực đất đai phục vụ phát triển. 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 thể hiện tầm nhìn chiến lược: *“Hoàn thiện hệ thống pháp luật đồng bộ, thống nhất, khả thi, công khai, minh bạch, ổn định, có sức cạnh tranh quốc tế, đáp ứng yêu cầu phát triển nhanh và bền vững của đất nước”*; đặc biệt, Nghị quyết đã nhấn mạnh yêu cầu *“chuyển từ tư duy quản lý sang tư duy kiến tạo phát triển”*, về cơ bản luật *“chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc”*, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính phủ, Bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn.

Bên cạnh đó, việc yêu cầu *“sửa đổi Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, thời hạn hoàn thành năm 2026”* nêu tại Nghị quyết số 79-NQ/TW ngày 06/01/2026 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế nhà nước và 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 phấn đấu tăng trưởng *“2 con số”* mang tính cấp thiết nhằm khơi thông nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, phát huy vai trò chủ đạo của kinh tế nhà nước, đồng thời giải phóng tối đa tiềm năng đất đai cho tăng trưởng bền vững và thực hiện có hiệu quả chính quyền địa phương 02 cấp.

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 hoá, ưu tiên công nghiệp văn hoá, công nghiệp giải trí”*.

Do đó, trong bối cảnh hiện nay việc sửa đổi Luật Đất đai năm 2024 cần bảo đảm sự chuyển đổi mang tính hệ thống: từ tư duy quản lý hành chính sang quản trị phát triển; từ kiểm soát thủ tục sang kiểm soát rủi ro; từ quy định chi tiết sang thiết kế khung pháp lý mang tính nguyên tắc, linh hoạt. Đây là điều kiện nền tảng để xây dựng các chính sách trong dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

1.2. Bối cảnh quốc tế

Tình hình kinh tế - chính trị thế giới tiếp tục diễn biến nhanh chóng, phức tạp và khó dự báo. Tăng trưởng kinh tế toàn cầu có xu hướng chậm lại; xung đột địa chính trị, cạnh tranh chiến lược, cạnh tranh thương mại giữa các quốc gia gia tăng; rủi ro tài chính, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn; phát triển công nghệ số và trí tuệ nhân tạo diễn ra nhanh, sâu sắc và toàn diện; các vấn đề biến đổi khí hậu, an ninh truyền thống, phi truyền thống ngày

càng phức tạp. Những yếu tố này đang tác động trực tiếp và gián tiếp đến môi trường đầu tư, kinh doanh và quản trị tài nguyên đất đai của Việt Nam.

Trong bối cảnh đó, yêu cầu đặt ra là chính sách, pháp luật về đất đai cần tiếp tục được hoàn thiện theo hướng ổn định, minh bạch, có khả năng dự báo và phù hợp với thông lệ quốc tế, qua đó nâng cao năng lực thu hút đầu tư, đồng thời bảo đảm kiểm soát hiệu quả các rủi ro như đầu cơ đất đai, sử dụng đất lãng phí, kém hiệu quả. Bên cạnh đó, các thách thức mang tính toàn cầu như biến đổi khí hậu, nước biển dâng, suy thoái môi trường và suy giảm tài nguyên đang tác động ngày càng rõ nét đến định hướng sử dụng đất. Điều này đòi hỏi hệ thống pháp luật đất đai phải được thiết kế và vận hành gắn chặt với yêu cầu phát triển bền vững, thúc đẩy tăng trưởng xanh, kinh tế tuần hoàn và nâng cao khả năng thích ứng, đặc biệt đối với các khu vực nhạy cảm về sinh thái, nông nghiệp và vùng ven biển.

2. Quá trình thực hiện tổng kết

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; chương trình công tác và chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan ngang Bộ và các địa phương tổ chức tổng kết việc thi hành Luật Đất đai. Quá trình tổng kết được triển khai một cách bài bản, đồng bộ, bảo đảm tính khách quan, toàn diện; Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có các văn bản: số 3669/BN-NMT-QLĐĐ ngày 15/4/2026 và số 4630/BN-NMT-QLĐĐ ngày 12/5/2026 gửi Bộ, cơ quan ngang Bộ và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đề nghị đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai và đề xuất sửa đổi¹. Nội dung tổng kết tập trung vào các nhóm vấn đề lớn như: đánh giá về tình hình ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về đất đai; về công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật; về tình hình tổ chức thực hiện tại địa phương; 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; những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn và kiến nghị, đề xuất sửa đổi, bổ sung.

Nhìn chung, quá trình tổng kết việc thi hành Luật Đất đai năm 2024 được triển khai nghiêm túc, toàn diện, có sự phối hợp chặt chẽ giữa Trung ương và địa phương, giữa cơ quan quản lý nhà nước và người sử dụng đất, các đối tượng có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai. Kết quả tổng kết là cơ sở quan trọng để đánh giá mức độ hiệu quả của chính sách pháp luật hiện hành, đồng thời phục vụ việc nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, hoàn thiện Luật trong giai đoạn tới theo hướng đồng bộ, minh bạch và phù hợp với yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới.

¹ Tính đến ngày 14/7/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được 14/16 Bộ, cơ quan ngang Bộ (thiếu Bộ Y tế, Văn phòng Chính phủ) và 32/34 tỉnh, thành phố (thiếu tỉnh Gia Lai và TP Đà Nẵng) về đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai và đề xuất sửa đổi.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN

1. Việc tổ chức thi hành văn bản quy phạm pháp luật

1.1. Nội dung và phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai năm 2024

Luật Đất đai năm 2024 được ban hành nhằm thể chế hóa chủ trương của Đảng, hoàn thiện hành lang pháp lý về quản lý và sử dụng đất. Đạo luật này hướng tới mục tiêu giải quyết triệt để các vướng mắc, khơi thông nguồn lực đất đai, phát triển thị trường bất động sản minh bạch và bảo đảm tốt nhất quyền lợi của người dân.

Luật Đất đai năm 2024 gồm 16 chương, 260 điều, tăng thêm 02 chương so với Luật Đất đai năm 2013 (bổ sung thêm 01 chương quy định về phát triển quỹ đất và tách chương thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư thành 02 chương), đã thể chế hóa cơ bản các nội dung của Nghị quyết số 18-NQ/TW với 05 quan điểm, 03 mục tiêu tổng quát, 06 mục tiêu cụ thể, 06 nhóm giải pháp và 08 nhóm chính sách lớn trong hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai và tổ chức thực thi được thể hiện chi tiết trong từng điều, khoản và xuyên suốt cả Luật, như: đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, hoàn thiện quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, hoàn thiện cơ chế xác định giá đất, hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, hoàn thiện cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp, xây dựng các quy định pháp luật đối với quản lý và sử dụng đất kết hợp đa mục đích, đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai, 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, tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; các tổ chức chính trị - xã hội và nhân dân trong quản lý và sử dụng đất.

1.2. Về ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024

Ngay sau khi Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội thông qua, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều văn bản chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương khẩn trương tập trung xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, tuyên truyền, phổ biến, bố trí nguồn lực để tổ chức thi hành Luật Đất đai². Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) đã chủ động

² Nghị quyết số 44/NQ-CP ngày 05/4/2024 của Chính phủ về phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 3 năm 2024 và hội nghị trực tuyến Chính phủ với địa phương; Công văn số 202/TTg-NN ngày 26/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ; các Công văn: số 2353/VPCP-NN ngày 09/4/2024, số 2710/VPCP-NN ngày 23/4/2024, số 2892/VPCP-NN ngày 30/4/2024, Thông báo số 168/TB-VPCP ngày 17/4/2024 của Văn phòng Chính phủ; Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 08/9/2024 của Chính phủ về phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 8 năm 2024; Nghị quyết số 188/NQ-CP ngày 11/10/2024 của Chính phủ về phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 9 năm 2024 và Hội nghị trực tuyến Chính phủ với địa phương; các Công điện của Thủ tướng Chính phủ: số 53/CĐ-TTg ngày 26/5/2024, số 63/CĐ-TTg ngày 26/6/2024, số 79/CĐ-TTg ngày 13/8/2024, số 105/CĐ-TTg ngày 10/10/2024, số 109/CĐ-TTg ngày 22/10/2024, số 134/CĐ-TTg ngày 14/12/2024, số 140/CĐ-TTg ngày 27/12/2024.

đôn đốc, hướng dẫn, hỗ trợ các địa phương tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai.

Để triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15. Các địa phương đều ban hành hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai để tổ chức triển khai trên địa bàn. Theo đó, các bộ, cơ quan ngang Bộ và địa phương được giao chủ trì xây dựng các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024, kết quả cụ thể như sau:

a) Số lượng văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai ban hành theo thẩm quyền của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các bộ, cơ quan ngang Bộ: đã hoàn thành (*Chi tiết tại Phụ lục 01 gửi kèm theo*).

b) Số lượng văn bản quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai ban hành theo thẩm quyền của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các bộ, cơ quan ngang Bộ: đã hoàn thành (*Chi tiết tại Phụ lục 02 gửi kèm theo*).

c) Số lượng văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai ban hành theo thẩm quyền của địa phương:

Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về đất đai của các địa phương trước sáp nhập cơ bản hoàn thiện nhằm cụ thể hóa Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành để phù hợp với điều kiện thực tế của từng địa phương.

Khi sáp nhập địa giới hành chính, các quy định cụ thể của các địa phương cũ xuất hiện sự không thống nhất (ví dụ: chênh lệch thời gian giải quyết thủ tục hành chính, giá đất, hạn mức giao đất); do đó, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã yêu cầu các địa phương thực hiện sáp nhập khẩn trương rà soát các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai không còn đối tượng điều chỉnh, không còn phù hợp thực tiễn, có nội dung trái với văn bản cấp trên do Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân các cấp ban hành để bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế để bảo đảm phù hợp với các quy định mới, áp dụng thống nhất (*Chi tiết tại Phụ lục 03 gửi kèm theo*).

Thực hiện Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, Chính phủ tiếp tục phân cấp triệt để thẩm quyền trong quản lý đất đai cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện; đồng thời, cũng quy định các giải pháp để kiểm soát việc phân cấp thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện trong lĩnh vực đất đai. Việc quy định phân quyền triệt để cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong lĩnh vực đất đai là nhằm thể chế hóa đầy đủ tinh thần “*địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm*” tại Kết luận số 155-KL/TW của Bộ Chính trị; đẩy mạnh phân quyền, phân cấp, cắt giảm thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ, và trao quyền chủ động hơn cho cấp cơ sở để phục vụ người dân và doanh nghiệp tốt hơn (*Chi tiết tại Phụ lục 04 gửi kèm theo*).

Nhìn chung, việc xây dựng và ban hành các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024 được triển khai theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành luật đã từng bước được hoàn thiện, tạo cơ sở pháp lý quan trọng để tổ chức thực hiện các quy định của luật trong thực tiễn; góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, cải cách thủ tục hành chính, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc khơi thông nguồn lực từ đất đai.

1.3. Về công tác phổ biến, giáo dục pháp luật

a) Đối với cơ quan Trung ương

Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) luôn xác định công tác tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai là một trong những nhiệm vụ trọng tâm để Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật sớm đi vào cuộc sống. Thời gian qua, Bộ đã chủ động phối hợp với Ban Tuyên giáo Trung ương và các địa phương tổ chức rộng khắp các hội nghị trực tiếp và trực tuyến, biên soạn tài liệu nhằm đưa các điểm mới vào thực tiễn. Thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, các cơ quan truyền thông đã giành nhiều thời lượng để phổ biến các nội dung cơ bản của Luật Đất đai (Đài Truyền hình Việt Nam, Kênh Truyền hình Quốc hội Việt Nam, Thông tấn xã Việt Nam, Đài tiếng nói Việt Nam...).

Ban Tuyên giáo Trung ương cũng đã chủ trì tổ chức Hội nghị phổ biến Luật Đất đai cho báo cáo viên các cấp; tổ chức cuộc thi trực tuyến tìm hiểu Luật Đất đai (cuộc thi diễn ra từ ngày 19/8/2024 đến hết ngày 08/9/2024). Tổng kết 3 tuần thi đã có tổng số 825.962 người tham gia với 1.017.050 lượt thi tại 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Một số ngành, địa phương có số lượng người tham gia cuộc thi đông và có nhiều người đạt giải cao như: TP. Hồ Chí Minh, TP. Hà Nội, tỉnh Hà Tĩnh, tỉnh Thanh Hóa, ...

Bộ đã tổ chức Hội nghị trực tuyến triển khai thi hành Luật Đất đai với các Bộ, ngành và 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (nhiều địa phương kết nối trực tuyến đến cấp xã) ngay sau khi Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai; phổ biến các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai cho 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ngay sau khi Chính phủ ban hành; cùng với đó, Bộ Tài chính đã tổ chức Hội nghị trực tiếp kết hợp với trực tuyến (đến cấp huyện) triển khai các nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất.

Bộ chủ trì, phối hợp với Ban Tuyên giáo Trung ương, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán Nhà nước, các Bộ: Tư pháp, Ngoại giao, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam... tổ chức phổ biến Luật Đất đai đến cán bộ, công chức, viên chức, người lao động, kiều bào trong và ngoài nước, các đối tượng là các doanh

ng nghiệp, tổ chức, cá nhân có liên quan. Bộ đã phối hợp với hơn 50 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để tổ chức các Hội nghị tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động, các tổ chức có liên quan trên địa bàn tỉnh, thành phố (nhiều tỉnh, thành phố tổ chức phổ biến đến cấp xã). Quá trình phổ biến Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đã kết hợp với giải đáp các vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Luật để tạo cách hiểu thống nhất khi áp dụng. Qua đó góp phần đẩy nhanh tiến độ triển khai thi hành Luật, tạo sự thống nhất trong tổ chức thực hiện tại các cơ quan quản lý nhà nước, cũng như người dân, doanh nghiệp, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý, sử dụng đất đai mà Luật Đất đai đã đề ra.

Nhằm kịp thời triển khai các văn bản quy phạm pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp theo chỉ đạo của Trung ương, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức Hội nghị tập huấn toàn quốc về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai, Hội nghị được tổ chức theo hình thức trực tiếp và trực tuyến. Hội nghị được kết nối tới điểm cầu của các hiệp hội, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố, Sở, ngành địa phương, Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu, Văn phòng đăng ký đất đai, Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc 34 tỉnh, thành phố trên cả nước.

Ngoài ra, công tác tuyên truyền, phổ biến và quán triệt triển khai thi hành Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành cũng được các bộ, cơ quan ngang Bộ³ quan tâm, được thực hiện thường xuyên, liên tục với nhiều hình thức đa dạng, phù hợp với từng nhóm đối tượng, như: tổ chức hội nghị, tập huấn chuyên đề, được đăng tải, cập nhật trên Cổng thông tin điện tử của Bộ và trang thông tin điện tử của các đơn vị thuộc Bộ để cán bộ, công chức, viên chức và các tổ chức, cá nhân có liên quan thuận tiện tra cứu, nghiên cứu và khai thác trong quá trình thực hiện nhiệm vụ. Rà soát, đối chiếu các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ với các quy định của pháp luật về đất đai để kịp thời phát hiện những nội dung chưa thống nhất, chồng chéo hoặc không còn phù hợp, từ đó nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới theo thẩm quyền góp phần bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

b) Đối với các địa phương

Các địa phương đã chủ động phối hợp với Bộ tổ chức tập huấn Luật Đất đai năm 2024, 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 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật cho Lãnh đạo, cán bộ, công chức các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp xã để kịp thời nắm bắt được các

³ Gồm các bộ, cơ quan ngang Bộ: Xây dựng; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Tài chính; Quốc phòng; Công Thương; Công an; Tư pháp, ...

nội dung cơ bản, các quy định trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai nhằm bảo đảm chỉ đạo thống nhất của tỉnh và các cơ quan, tổ chức liên quan trong việc triển khai, tổ chức thực hiện; đồng thời, tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai cho các tầng lớp nhân dân, động viên người dân và doanh nghiệp tham gia các cuộc thi tìm hiểu pháp luật đất đai, mời báo cáo viên cấp Trung ương phổ biến tại địa phương, kết hợp cả trực tiếp và trực tuyến thông qua hệ thống thông tin kết nối đến tận xã, phường, thị trấn, tổ dân phố.

Việc tuyên truyền, phổ biến được thực hiện thông qua nhiều hình thức đa dạng, phong phú như hội nghị trực tiếp, trực tuyến, hội thảo, thi tìm hiểu pháp luật, phóng sự, tin bài... qua đó, từng bước nâng cao hiểu biết, nhận thức về Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, tạo sự thống nhất trong tổ chức thực hiện tại các cơ quan quản lý nhà nước, cũng như người dân, doanh nghiệp, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý, sử dụng đất đai mà Luật Đất đai năm 2024 đã đề ra.

2. Kết quả thi hành văn bản quy phạm pháp luật

Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật đã quy định tương đối đầy đủ các nội dung góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao năng lực, hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai, cụ thể như:

2.1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2024 đã hoàn thiện hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng đồng bộ, thống nhất với hệ thống quy hoạch quốc gia và các quy hoạch ngành, lĩnh vực theo quy định của pháp luật về quy hoạch. Theo đó, hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện; quy hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch sử dụng đất an ninh. Việc tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được đổi mới theo hướng tinh gọn, giảm chồng chéo, tiết kiệm nguồn lực xã hội và ngân sách nhà nước.

Đối với cấp tỉnh, nội dung kế hoạch sử dụng đất được lồng ghép trong quy hoạch tỉnh nhằm cắt giảm thủ tục hành chính, giảm chi phí lập quy hoạch. Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch chung được phê duyệt theo pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà sử dụng quy hoạch chung làm căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Đối với cấp huyện, tại các khu vực đã có quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất mà sử dụng các quy hoạch đô thị làm cơ sở lập kế hoạch sử dụng đất, phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai. Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia tập trung xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quan trọng cần kiểm soát nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh ở tầm vĩ

mô⁴. Đồng thời, nhằm tiết kiệm nguồn lực cho công tác quy hoạch, pháp luật quy định không tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đến năm 2030 mà tiếp tục sử dụng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030 để làm cơ sở cho công tác quản lý, sử dụng đất.

Để phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, hệ thống pháp luật về đất đai đã được điều chỉnh theo hướng thay thế quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện bằng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã kể từ ngày 01/7/2025.

Ngày 11/12/2025, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 254/2025/QH15, trong đó đã quy định trong giai đoạn 2026-2030 không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm của các thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã và kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Theo đó, khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, các địa phương có trách nhiệm xác định chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của địa phương đến từng đơn vị hành chính cấp xã, đồng thời kết hợp với các quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để làm cơ sở thực hiện quản lý nhà nước về đất đai; đặc biệt là, quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã giảm bớt các công đoạn trung gian, chòng chéo trong quá trình lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch chuyên ngành; góp phần tạo động lực thúc đẩy kinh tế - xã hội của tỉnh phát triển, đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân, tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư, tăng nguồn thu từ đất, từng bước đưa công tác quản lý nhà nước về đất đai vào nề nếp⁵.

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

Luật Đất đai năm 2024 đã đổi mới căn bản cơ chế tiếp cận đất đai theo hướng công khai, minh bạch, bảo đảm cạnh tranh bình đẳng giữa các chủ thể sử dụng đất, trong đó việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu được thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Luật đã quy định cụ thể các trường hợp được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất⁶; hầu hết các trường hợp còn lại thực hiện giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất⁷ hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực

⁴ Điều 243 Luật Đất đai quy định nội dung của Quy hoạch sử dụng đất quốc gia xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh.

⁵ Báo cáo số 4733/BC-SNNMT ngày 29/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình.

⁶ Như các trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, đối tượng sử dụng đất là đối tượng chính sách, nhóm yếu thế, thực hiện chính sách an sinh xã hội.

⁷ Quỹ đất đã được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đất do nhà nước quản lý, sử dụng.

hiện dự án có sử dụng đất⁸ trên cơ sở đáp ứng các điều kiện, tiêu chí chặt chẽ theo quy định của pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai và hạn chế thất thoát nguồn lực đất đai.

Về hình thức sử dụng đất, Luật Đất đai đã tiếp tục đổi mới chính sách cho thuê đất theo hướng cơ bản áp dụng hình thức thuê đất trả tiền hằng năm, qua đó góp phần ổn định nguồn thu đất đai và tạo điều kiện cho Nhà nước điều tiết nguồn lực từ đất. Hình thức cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê chỉ được áp dụng đối với một số trường hợp cụ thể⁹. Đồng thời, Luật cũng quy định các cơ chế khuyến khích nhà đầu tư lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hằng năm. Bên cạnh đó, pháp luật đất đai cũng đã quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, bảo đảm phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước và chủ trương của Đảng về đất đai đối với cơ sở tôn giáo¹⁰.

Luật tiếp tục quy định cơ chế kiểm soát chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên thông qua hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững. Đồng thời, pháp luật đã thực hiện phân cấp mạnh mẽ cho chính quyền địa phương trong việc quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng các loại đất này nhằm cải cách thủ tục hành chính, góp phần nâng cao tính chủ động, trách nhiệm của địa phương trong tổ chức thực hiện và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã tiếp tục hoàn thiện các cơ chế, chính sách về tiếp cận đất đai theo hướng linh hoạt, phù hợp với thực tiễn. Theo đó, người sử dụng đất được quyền lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc thuê đất trả tiền hằng năm. Đồng thời, Nghị quyết đã quy định rõ việc giao đất, cho thuê đất¹¹ đối với quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý; bổ sung một số 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 đất¹² nhằm bảo đảm tính đồng bộ của hệ thống pháp luật và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong thực tiễn. Bên cạnh đó, Nghị quyết cũng tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân

⁸ Đối với trường hợp cần lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo năng lực để thực hiện những dự án mang tính điểm nhấn, lan tỏa, tạo động lực.

⁹ Bao gồm: (1) Sử dụng để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (2) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; (3) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê.

¹⁰ Bao gồm: giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, phân diện tích sử dụng vào các mục đích khác được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

¹¹ Thông qua chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

¹² Gồm: đất thanh toán cho Hợp đồng BT; thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà không sử dụng vốn nhà nước đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật; Dự án năng lượng, dự án du lịch gắn với thương mại, dịch vụ tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

quyền cho chính quyền địa phương trong việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên theo hướng cắt giảm thủ tục hành chính, không yêu cầu trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất.

2.3. Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Luật Đất đai năm 2024 đã quy định chi tiết các trường hợp Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, tuân thủ Hiến pháp, tạo điều kiện thuận lợi trong tiếp cận đất đai cho nhà đầu tư; quy định rõ căn cứ, điều kiện, thẩm quyền thu hồi đất nhằm đảm bảo tính đầy đủ, dễ thực hiện. Quy định rõ quy trình, trách nhiệm của các cơ quan, đoàn thể, tổ chức, cá nhân trong việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cùng với đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong việc thực hiện thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có gắn với cơ chế giám sát, kiểm soát và giải trình, đối thoại, bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Luật Đất đai năm 2024 cũng đa dạng các hình thức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quy định nguyên tắc hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí tái định cư được thực hiện trước khi thu hồi đất; mở rộng đối tượng được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất như cá nhân thuộc đối tượng bảo trợ xã hội, đối tượng được hưởng chế độ trợ cấp xã hội hằng tháng theo quy định của pháp luật, thương binh, bệnh binh, gia đình liệt sĩ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Đồng thời, quy định tiêu chí về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, địa điểm của khu tái định cư. Nhìn chung, các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo hướng có lợi tốt hơn để bảo đảm sau khi thu hồi đất thì người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản có chỗ ở, có điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

Đối với quỹ đất vùng phụ cận các công trình kết cấu hạ tầng mà thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thì người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ; trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có công với cách mạng. Đồng thời đã thể chế nội dung khai thác hiệu quả quỹ đất phụ cận các công trình kết cấu hạ tầng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng quy định vùng phụ cận là vùng đất tiếp giáp với các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển theo quy hoạch¹³; quy định Nhà nước thu hồi đất để khai thác hiệu quả quỹ đất này¹⁴, đây là cơ sở pháp lý quan trọng cho việc triển khai các dự án TOD

¹³ Tại khoản 49 Điều 3 Luật Đất đai.

¹⁴ Tại khoản 26 Điều 79 Luật Đất đai.

(cơ chế này đã được quy định tại Luật Đường sắt năm 2025).

Hoàn thiện quy định tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh với bộ máy, cơ chế tự chủ theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập. Nguồn tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và ứng vốn từ quỹ phát triển đất nhằm bảo đảm nguồn lực đủ mạnh để thực hiện tốt các nhiệm vụ như: lập và thực hiện dự án tạo quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; đầu tư xây dựng tạo lập và phát triển quỹ đất tái định cư tại địa phương; quản lý quỹ đất và tổ chức cho thuê ngắn hạn các khu đất, thửa đất được giao quản lý nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất; lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; lập dự án tạo quỹ đất để giao đất thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số...

Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã quy định mở rộng các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phù hợp với tình hình thực tiễn¹⁵, cho phép một số trường hợp đặc biệt được thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Hầu hết các tỉnh, thành phố đã khẩn trương ban hành đầy đủ các quyết định quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạo hành lang pháp lý thông suốt cho việc triển khai thu hồi đất được giao của địa phương để cụ thể hóa Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật (như TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Thanh Hóa, Hà Tĩnh, Quảng Ninh...); nhiều tỉnh đã thực hiện phân cấp thẩm quyền thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường cho chính quyền cấp dưới (như Hưng Yên, Lâm Đồng, Ninh Bình), giúp rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục.

Công tác thu hồi đất và bồi thường đã đạt được những kết quả cụ thể, góp phần đẩy nhanh tiến độ các công trình hạ tầng quan trọng, cụ thể:

Về tiến độ bàn giao mặt bằng nhanh: Thanh Hóa thu hồi, giải phóng mặt bằng cho 3.249 dự án với tổng diện tích hơn 8.500 ha (đến tháng 7/2025); TP. Hồ Chí Minh đạt kết quả đột phá tại dự án đường Vành đai 3 nhờ áp dụng giá bồi thường tiệm cận giá thị trường, giúp đạt tỷ lệ bàn giao mặt bằng cao trong thời gian ngắn; Cà Mau đạt tỷ lệ 100% GPMB tại nhiều dự án trọng điểm như cao tốc Cần Thơ - Cà Mau, nâng cấp Cảng hàng không Cà Mau; Lào Cai, Sơn La, Phú Thọ hoàn thành tốt công tác giải phóng mặt bằng cho các tuyến cao tốc, khu công nghiệp và các cơ sở hạ tầng giáo dục, y tế.

Qua tổng hợp cho thấy chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã đặt người sử dụng đất làm trung tâm, đảm bảo quyền lợi hợp pháp và cơ bản tạo sự đồng thuận của người có đất bị thu hồi. Quy định đa dạng các hình thức bồi thường

¹⁵ Gồm các trường hợp thu hồi đất: để xây dựng cơ sở cai nghiện ma túy do lực lượng vũ trang quản lý; để thực hiện dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế; Trường hợp đã thỏa thuận được trên 75% diện tích và trên 75% số người sử dụng đất nhưng không hoàn tất thỏa thuận thì HĐND cấp tỉnh xem xét thu hồi phần diện tích còn lại để giao hoặc cho thuê đất cho nhà đầu tư.

thay vì chỉ bồi thường bằng đất cùng mục đích hoặc bằng tiền, Luật Đất đai năm 2024 đã cho phép bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng hoặc bằng nhà ở, giúp người dân có nhiều lựa chọn phù hợp; quy trình lấy ý kiến người dân, đối thoại trực tiếp được thực hiện nghiêm túc, công khai, dân chủ, minh bạch, giúp người dân hiểu và chấp hành nghiêm chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước.

2.4. Về tài chính đất đai, giá đất

a) Về tài chính đất đai

Quy định chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư, đối tượng chính sách. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn; người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đồng thời, có hướng dẫn các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ (Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025)¹⁶.

b) Về giá đất

Luật Đất đai năm 2024 đã bỏ khung giá đất do Chính phủ ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Giao chính quyền cấp tỉnh chủ động ban hành, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung và công bố bảng giá đất hằng năm theo khu vực, vị trí hoặc theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn. Mở rộng các trường hợp áp dụng bảng giá đất, từ 06 trường hợp áp dụng Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2013 lên 11 trường hợp theo Luật Đất đai năm 2024; quy định cụ thể 04 phương pháp định giá đất¹⁷ và nguồn thông tin đầu vào để định giá đất theo nguyên tắc thị trường; phân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể từ thẩm quyền chung của Ủy ban nhân dân sang thẩm quyền riêng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân và tương ứng với thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất; quy định rõ thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thời hạn ban hành quyết định giá đất cụ thể.

Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã quy định việc xác định giá đất chủ yếu được tính theo Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm cả trường hợp tính giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2.5. Về thị trường bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất

Các quy định của Luật Đất đai năm 2024 đã tác động trực tiếp, sâu rộng đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, góp phần tăng cường công khai, minh bạch, hoàn thiện cơ chế vận hành theo nguyên tắc thị

¹⁶ Báo cáo kèm theo Công văn số 5550/BTC-QLCS ngày 04/5/2026 của Bộ Tài chính.

¹⁷ Gồm: so sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất (đã lồng ghép phương pháp chiết trừ vào phương pháp so sánh).

trường có sự quản lý của Nhà nước, phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội.

Nhằm đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với đất đã nộp tiền sử dụng đất, trả tiền thuê đất một lần trong cả thời gian thuê, qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho việc huy động, phân bổ và khai thác hiệu quả các nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời thúc đẩy thị trường quyền sử dụng đất phát triển công khai, minh bạch và ổn định. Mở rộng quyền của người thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, cho phép được bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ứng trước chưa được khấu trừ hết vào tiền thuê đất.

Mở rộng đối tượng tiếp cận thị trường quyền sử dụng đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, mở rộng quyền của người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thông qua quyền thuê trong hợp đồng thuê đất¹⁸. Có cơ chế tiếp cận đất đai đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; sử dụng đất do nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Để mở rộng phương thức tiếp cận đất đai, thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất và Chính phủ ban hành Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15. Kết quả 01 năm thực hiện cho thấy, Nghị quyết đã bước đầu đi vào thực tiễn, góp phần tháo gỡ một phần vướng mắc và mở rộng cơ chế tiếp cận đất đai cho phát triển nhà ở thương mại. Cơ chế thí điểm cũng thu hút sự quan tâm đáng kể của nhà đầu tư với 2.750 hồ sơ đăng ký tại 29/34 tỉnh, thành phố, chủ yếu tập trung ở các địa phương có tốc độ đô thị hóa cao, nhu cầu nhà ở lớn và thị trường bất động sản phát triển, qua đó bước đầu khơi thông kênh tiếp cận đất đai thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc sử dụng quỹ đất sẵn có. Kết quả triển khai đã được ghi nhận khi Hội đồng nhân dân các tỉnh, thành phố thông qua 742 khu đất tại 19 địa phương với tổng diện tích 5.685,80 ha; một số địa phương triển khai tương đối nhanh, hiệu quả. Đối với các dự án liên quan đến đất quốc phòng, việc rà soát, đề xuất cơ bản được thực hiện đúng quy định, từng bước khai thác hiệu

¹⁸ Người sử dụng đất được bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện của pháp luật; được cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

quả quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và đáp ứng nhu cầu nhà ở cho lực lượng vũ trang.

Ngoài nội dung đã được thể chế trong pháp luật về đất đai, chính sách về thị trường bất động sản còn được thể chế trong hệ thống pháp luật chuyên ngành như pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đầu tư...

2.6. Về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp

Luật Đất đai năm 2024 đã mở rộng đối tượng (cho phép cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa), nâng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân từ không quá 10 lần hạn mức giao đất theo Luật Đất đai năm 2013 lên không quá 15 lần hạn mức giao đất theo Luật Đất đai năm 2024; mở rộng phạm vi chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp (Luật Đất đai năm 2013 chỉ cho phép trong cùng đơn vị hành chính cấp xã, Luật Đất đai năm 2024 đã cho phép cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi quyền sử dụng đất trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh); quy định cụ thể về tập trung, tích tụ đất đai để khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng manh mún đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp hàng hóa quy mô lớn, ứng dụng cơ giới hoá và công nghệ cao, đồng thời đẩy mạnh thu hút đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp.

Đặc biệt, đã có quy định cho phép người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất, được sử dụng một phần diện tích để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp nhằm tạo thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

Đồng thời, sửa đổi Luật Lâm nghiệp cho phép người sử dụng đất lâm nghiệp được sử dụng đất kết hợp đa mục đích, tạo điều kiện cho người được giao rừng tăng thêm thu nhập, bảo đảm sinh kế, yên tâm bảo vệ rừng.

Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung, hoàn thiện các quy định để tăng cường quản lý chất lượng đất, khắc phục tình trạng thoái hóa, suy giảm chất lượng đất thông qua điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất để lập kế hoạch, lộ trình thực hiện bảo vệ, cải tạo đất; giám sát, kiểm soát quá trình xử lý, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

Giao trách nhiệm cho chính quyền địa phương trong việc rà soát hiện trạng sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp để thu hồi diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, bàn giao về địa phương quản lý và thực hiện giao đất, cho thuê đất cho người đang sử dụng đất, thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, người có công với cách mạng, hộ nghèo ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất, đồng thời quy định cụ thể điều kiện để hạn chế việc chuyển quyền sử dụng đất của đồng bào dân tộc thiểu số được hưởng chính sách hỗ trợ đất đai.

Ngoài nội dung đã được thể chế trong pháp luật về đất đai, chính sách về đất nông nghiệp còn được thể chế trong hệ thống pháp luật chuyên ngành như pháp luật về lâm nghiệp, pháp luật về chăn nuôi, pháp luật về thủy sản...

2.7. Về quản lý và sử dụng đất kết hợp đa mục đích

Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung chính sách mới về sử dụng đất kết hợp đa mục đích (cho phép người sử dụng đất nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất ở, đất tôn giáo, tín ngưỡng được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ; cho phép đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích nông nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời¹⁹...), sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế. Bên cạnh đó, Luật cũng đã bổ sung, hoàn thiện các quy định về chế độ sử dụng đất cho công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển đáp ứng các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong tình hình mới. Hiện nay, các địa phương đang tích cực triển khai nhiều mô hình sử dụng đất kết hợp đa mục đích phát huy hiệu quả tối đa khả năng sinh lợi của đất, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế tư nhân²⁰.

Nhằm bảo đảm tính linh hoạt trong tổ chức thực hiện và đáp ứng yêu cầu sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, Nghị quyết số 254/2025/QH15 giao Chính phủ quy định các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích, gồm: sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp kết hợp với phát triển năng lượng tái tạo, điện năng lượng mới, công nghệ cao, công nghệ số; sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp kết hợp với mục đích sự nghiệp khác hoặc mục đích công cộng có kinh doanh. Việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích trong các trường hợp này được thực hiện theo quy định về sử dụng đất kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.

2.8. Đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai

a) Về công tác cải cách thủ tục hành chính

Luật Đất đai năm 2024 đã thể chế hóa và phân định rõ quyền của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai với quyền quản lý đất đai, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các cấp chính quyền từ Trung ương đến cơ sở. Theo đó: (i) Đối với cấp Trung ương: tập trung xây dựng chính sách, pháp luật; ban hành chiến lược, quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; hướng dẫn, thanh tra, kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện; (ii) Đối với chính quyền cấp tỉnh: ban hành các quy định chi tiết để thi hành pháp luật đất đai tại địa phương; quản lý về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quyết định giá đất; thực

¹⁹ Báo cáo số 188/BC-BVHTTDL ngày 05/5/2026 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

²⁰ Gồm: TP Hà Nội, Lào Cai, Bắc Ninh

hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với các tổ chức; (iii) Đối với chính quyền cấp cơ sở (trước đây là cấp huyện và cấp xã; nay là cấp xã - là cấp trực tiếp quản lý, gần dân, sát dân): tổ chức thực hiện pháp luật về đất đai trên địa bàn; thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với cá nhân; giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức trong trường hợp việc xác định nghĩa vụ tài chính không quá phức tạp. Đồng thời, Luật cũng quy định bỏ khâu trung gian trong quản lý, sử dụng đất²¹. Hướng tới giảm tối đa thời gian thực hiện thủ tục, giảm số lượng hồ sơ và loại bỏ các giấy tờ không cần thiết, giảm thiểu chi phí tuân thủ, cắt giảm cơ quan trung gian, tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp; tăng cường công khai thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất và các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai; áp dụng cơ chế một cửa để tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính, giúp tiết kiệm chi phí và thời gian cho người dân.

Cải cách thể chế tiếp tục là nhiệm vụ trọng tâm, có ý nghĩa nền tảng trong nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, khơi thông nguồn lực phát triển, trong đó có nguồn lực đất đai. Trong giai đoạn 2023 - 2025, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ tập trung chỉ đạo đổi mới công tác xây dựng và tổ chức thi hành pháp luật; đẩy mạnh rà soát, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện hệ thống pháp luật, nhất là các quy định liên quan đến tổ chức bộ máy, phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền, cải cách thủ tục hành chính, chuyển đổi số và quản lý, sử dụng đất đai. Thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, công tác cải cách thủ tục hành chính về đất đai tiếp tục được rà soát, cắt giảm tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP. Trên cơ sở phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền từ chính quyền 03 cấp sang chính quyền 02 cấp và yêu cầu lồng ghép các loại thủ tục về đất đai, thủ tục về rừng, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, sử dụng đất cho hoạt động lấn biển, khai thác khoáng sản trong lòng đất, yêu cầu cắt giảm số lượng thủ tục hành chính hiện hành, cắt giảm điều kiện thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai: đã bỏ 11 (tương đương 16,67%) thủ tục hành chính so với quy định hiện hành; bỏ toàn bộ các điều kiện kinh doanh thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai và sửa đổi, bổ sung các quy định để đảm bảo quy định về cắt giảm các thủ tục hành chính²².

Thể chế hóa tinh thần “địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm” theo Kết luận số 155-KL/TW của Bộ Chính trị, tạo bước đột phá trong cải cách hành chính về đất đai và kịp thời giải quyết các vấn đề phát sinh

²¹ Luật Đất đai năm 2024 đã bỏ quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Cảng vụ hàng không, Ban Quản lý khu kinh tế, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Nhà nước trực tiếp giao đất, cho thuê đất theo thẩm quyền được giao trong Luật.

²² Nghị quyết số 17/2026/NQ-CP của Chính phủ, Nghị quyết số 66.19/2026 ngày 18/5/2026 của Chính phủ về cắt giảm, phân cấp, 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.

trong quá trình sắp xếp tổ chức bộ máy chính quyền địa phương hai cấp, Chính phủ tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026, theo đó giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ động phân cấp, ủy quyền thực hiện các thẩm quyền về 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 phù hợp với điều kiện thực tiễn, yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tự quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai; trong đó quy định rõ trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền trong các bước thực hiện trình tự, thủ tục, thời gian tối đa thực hiện trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ phải nộp, trong đó có giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có), các mẫu thực hiện thủ tục phải quy định các thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

b) Về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai

Thực hiện mục tiêu của Nghị quyết số 18-NQ/TW và quy định của Luật Đất đai, thời gian qua Bộ Nông nghiệp và Môi trường cùng các địa phương đã tập trung đẩy mạnh xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, phục vụ chuyển đổi số và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước. Đến nay, cơ sở dữ liệu đất đai đã được kết nối, vận hành và đồng bộ với cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư từ ngày 01/7/2025, tạo nền tảng quan trọng cho phát triển Chính phủ số, kinh tế số và xã hội số. Theo số liệu cập nhật đến ngày 15/5/2026, cả nước có khoảng 105,95 triệu thửa đất; trong đó đã xây dựng và đồng bộ lên hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia khoảng 62,46 triệu thửa đất, đạt gần 59% tổng số thửa đất trên toàn quốc. Đặc biệt, đã có hơn 24,04 triệu thửa đất đạt tiêu chuẩn “đúng - đủ - sạch - sống”, được cập nhật và vận hành trực tuyến theo thời gian thực. Đồng thời, hơn 69,7 triệu thửa đất đã được cấp mã định danh để phục vụ quản lý, khai thác và liên thông dữ liệu. Trong số các thửa đất đã xây dựng cơ sở dữ liệu, có hơn 50,6 triệu thửa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất²³.

Trong năm 2026, phấn đấu hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, vận hành, kết nối liên thông, đồng bộ với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác như cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu thuế, cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản... Hiện nay, Chính phủ đang giao Bộ Nông nghiệp và Môi trường cùng Bộ Công an tiếp tục triển khai Kế hoạch số 2959/KH-BNNMT-BCA ngày 29/3/2026 nhằm đẩy mạnh đo đạc, lập bản đồ địa chính, hoàn thiện hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo nguyên tắc “6 rõ”, góp phần thực hiện hiệu quả mục tiêu của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

²³ Nhiều địa phương đã đạt kết quả tích cực trong xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai như: tỉnh Đồng Nai đồng bộ hơn 2,8 triệu thửa đất, trong đó khoảng 1,88 triệu thửa đạt chuẩn “đúng - đủ - sạch - sống”; Thành phố Hồ Chí Minh đồng bộ khoảng 3,84 triệu thửa; tỉnh Vĩnh Long đạt khoảng 2,64 triệu thửa; tỉnh Lạng Sơn đạt khoảng 2,73 triệu thửa; Thành phố Hà Nội đạt khoảng 2,41 triệu thửa đất đồng bộ trên hệ thống VNLS.

c) Về đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước

Việc đăng ký đất đai lần đầu, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã đạt tỷ lệ cao. Các địa phương đã quan tâm thực hiện quy định đăng ký đất đai bắt buộc đối với mọi đối tượng sử dụng đất, qua đó ngăn chặn hiệu quả các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước.

Công tác phân cấp thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đã được thực hiện rõ ràng (phân biệt cụ thể thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu do cơ quan hành chính nhà nước thực hiện và cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp biến động đất đai) giúp đẩy nhanh tiến độ và tạo cơ sở cho việc thống nhất công tác đăng ký đất đai, quản lý hồ sơ địa chính. Nhiều địa phương đã giao nhiệm vụ trực tiếp cho các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, giúp giảm thời gian chờ đợi của người dân.

Kết quả cấp Giấy chứng nhận lần đầu và biến động đạt tỷ lệ cao; thủ tục hành chính về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận được chuẩn hóa, rút ngắn thời gian giải quyết và triển khai đồng bộ qua cơ chế "một cửa", "một cửa liên thông" từ cấp tỉnh đến cấp xã.

Hiệu quả mang lại kết quả từ công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và xây dựng cơ sở dữ liệu không chỉ giúp minh bạch hóa thông tin, rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục mà còn tạo nền tảng hạ tầng số cốt lõi.

d) Về tiếp tục hoàn thiện, nâng cao năng lực của tổ chức dịch vụ công trong lĩnh vực đăng ký đất đai

- Về Văn phòng đăng ký đất đai: Trước khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp (01/7/2025), cả nước đã hoàn thành việc kiện toàn hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai một cấp với 63/63 tỉnh, thành phố, trong đó có 703 chi nhánh trực thuộc. Sau khi sắp xếp chính quyền địa phương 02 cấp, 34/34 tỉnh, thành phố đã kiện toàn tổ chức lại hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường phù hợp với chính quyền địa phương 02 cấp với 661 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo các địa bàn khu vực liên xã, phường, đặc khu.

Việc kiện toàn tổ chức đăng ký đất đai theo mô hình một cấp trực thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nhằm bảo đảm tính thống nhất, chuyên nghiệp và hiện đại hóa hoạt động đăng ký đất đai, khắc phục tình trạng phân tán, chồng chéo về thẩm quyền và quy trình nghiệp vụ trước đó. Đây là một bước tiến quan trọng trong công cuộc cải cách thủ tục hành chính, tách bạch giữa quản lý nhà nước với cơ quan giải quyết dịch vụ công cho người dân, doanh nghiệp, tăng thu, giảm gánh nặng cho ngân sách nhà nước đối với chi phí giải quyết công tác

đăng ký đất đai²⁴, đồng thời hỗ trợ có hiệu quả cho cơ quan nhà nước trong thực hiện các nhiệm vụ chính trị về quản lý đất đai; tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển kinh tế - xã hội bền vững. Kể từ khi được kiện toàn theo mô hình một cấp, hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai đã đạt nhiều kết quả tích cực, góp phần nâng cao năng lực quản lý nhà nước và chất lượng phục vụ người dân, doanh nghiệp trong giải quyết thủ tục hành chính. Trung bình hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai giải quyết trên 8,3 triệu hồ sơ/năm (trong đó hồ sơ được giải quyết đúng hạn đạt 97%, tỷ lệ hồ sơ trễ hạn chỉ chiếm 3%), tính riêng đối với các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã giải quyết hơn 7,6 triệu hồ sơ (chiếm tỷ lệ 91,65%)²⁵.

Thời gian vừa qua, các Văn phòng đăng ký đất đai là lực lượng chủ đạo trong thực hiện xây dựng, vận hành cơ sở dữ liệu đất đai thông suốt, tập trung ở cấp tỉnh, các chi nhánh truy cập vào hệ thống để giải quyết nhiệm vụ thường xuyên. Kết quả đến nay đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại 2.342/3.321 đơn vị hành chính cấp xã với khoảng 62,9 triệu thửa đất²⁶; đã hoàn thành CSDL thống kê, kiểm kê đất đai (hiện trạng sử dụng đất) và đưa vào vận hành thống nhất từ Trung ương đến địa phương; đã xây dựng CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và 325/696 đơn vị cấp huyện (cũ); đã xây dựng cơ sở dữ liệu bảng giá đất của 300/696 đơn vị cấp huyện (cũ); có 29/34 tỉnh, thành phố đã tạo lập Mã định danh duy nhất cho 35.691.713 thửa đất có đầy đủ 3 khối thông tin: dữ liệu không gian, dữ liệu thuộc tính, dữ liệu phi cấu trúc.

- *Về Tổ chức phát triển quỹ đất*: Để thực hiện nhiệm vụ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định đa dạng về đơn vị thực hiện gồm: Tổ chức phát triển quỹ đất; Chi nhánh Tổ chức phát triển quỹ đất khu vực; Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Đơn vị, tổ chức khác có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đồng thời, khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp, đã quy định bổ sung đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã được thực hiện một số nhiệm vụ của Tổ chức phát triển quỹ đất (tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ) như: lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; lập và thực hiện dự án tạo quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê các tổ chức, cá nhân làm tư vấn hoặc thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định... quy định này góp phần tăng cường tính chủ động, linh hoạt

²⁴ 33/34 Văn phòng đăng ký một cấp đã tự chủ chi thường xuyên, nhiều Văn phòng đăng ký đã tự chủ chi thường xuyên và chi đầu tư.

²⁵ Trong năm 2025, hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai đã giải quyết hơn 8,7 triệu hồ sơ đăng ký biến động đất đai, trong đó số hồ sơ các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai giải quyết 7,9 triệu hồ sơ (chiếm tỷ lệ 90,80%). Riêng thủ tục đăng ký thế chấp (bao gồm cả đăng ký thay đổi nội dung thế chấp, xóa thế chấp) khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đạt khoảng 18 triệu hồ sơ trong giai đoạn 2020 - 2025. Tính riêng trong năm 2025 trung bình hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai đã giải quyết gần 3 triệu hồ sơ/năm đối với thủ tục đăng ký thế chấp, xóa thế chấp trong đó số lượng hồ sơ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trực tiếp thực hiện là hơn 2,8 triệu hồ sơ (chiếm tỷ lệ 93,33%).

²⁶ Thái Nguyên: 4,1 triệu thửa; Bắc Ninh: 2,0 triệu thửa; TP. Hà Nội: 2,4 triệu thửa; TP. Hồ Chí Minh: 3,8 triệu thửa; Đắk Lắk: 2,1 triệu thửa.

trong tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai; đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Hiện nay, trên địa bàn cả nước có 27/34 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; 07/34 tỉnh, thành phố thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường, trong đó có 19/34 tỉnh thành lập chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất (144 chi nhánh).

2.9. 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

Thế chế Nghị quyết 18-NQ/TW, pháp luật đất đai hiện hành đã hoàn thiện các quy định và thiết lập hệ thống theo dõi, đánh giá từ Trung ương đến địa phương; quy định rõ trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm về đất đai trên địa bàn; quy định rõ ràng, dễ xác định hành vi nghiêm cấm đối với cơ quan nhà nước và hành vi nghiêm cấm đối với người sử dụng đất; quy định rõ các trường hợp thu hồi đất do vi phạm để phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan như Luật Đầu tư, các luật về thuế.

Chính phủ đã ban hành Chương trình hành động tại Nghị quyết số 37/NQ-CP ngày 17/3/2023, trong đó giao Thanh tra Chính phủ chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành tăng cường các mặt công tác nói trên thường xuyên tiến hành kiểm tra, thanh tra trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo của ngành, các cấp. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm thường xuyên tiến hành kiểm tra, thanh tra trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo của ngành, các cấp tại địa phương, thực hiện phương châm giải quyết triệt để tranh chấp đất đai từ cơ sở, tránh vượt cấp lên Trung ương.

a) Việc giải quyết tranh chấp đất đai được quan tâm thực hiện từ cơ sở, đề cao cơ chế hòa giải, tập trung giải quyết dứt điểm các vụ việc khiếu kiện phức tạp, đông người, vượt cấp, kéo dài để ổn định tình hình an ninh trật tự tại địa phương.

Nhằm hạn chế tình trạng công dân lên Trung ương khiếu kiện, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong việc thực hiện quyền khiếu nại, tố cáo, đồng thời đôn đốc, chỉ đạo các địa phương rà soát, giải quyết các vụ việc khiếu nại, tố cáo theo đúng thẩm quyền; cùng lãnh đạo các tỉnh, thành phố tiếp công dân định kỳ ngay tại cơ sở, qua đó nhiều vụ việc khiếu nại, tố cáo liên quan đến lĩnh vực đất đai của công dân đã được các địa phương quan tâm, giải quyết dứt điểm²⁷.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Tổng Bí thư Tô Lâm, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo tập trung giải quyết xong 203/226 vụ việc khiếu nại, tố cáo (đạt 89,8%); còn lại 23 vụ việc (10,2%), gồm 07 vụ việc công dân khởi kiện ra toà án và 16 vụ

²⁷ Báo cáo số 1744/BC-TTCTP ngày 08/6/2026 của Thanh tra Chính phủ.

việc có khó khăn, vướng mắc về chính sách, pháp luật cần có thời gian để cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý, giải quyết. Trong số các vụ việc đã giải quyết có nhiều vụ việc rất phức tạp, công dân khiếu kiện đông người, kéo dài nhiều năm, đã được nhiều đoàn kiểm tra, giám sát của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Quốc hội và các cấp, ngành xem xét xử lý, giải quyết trước đây nhưng chưa dứt điểm được²⁸.

b) Công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm đất đai thời gian qua đã có nhiều chuyển biến rõ nét. Nhiều vụ án lớn, vụ việc phức tạp về đất đai đã được phát hiện, điều tra, xử lý nghiêm; nhiều cán bộ, kể cả cán bộ cấp cao bị xử lý kỷ luật, khởi tố, hàng trăm ha đất bị thu hồi về cho Nhà nước, góp phần siết chặt kỷ luật, kỷ cương trong công tác quản lý, sử dụng đất đai.

Trong giai đoạn từ 2022-2025, các cơ quan Trung ương và địa phương đã tiến hành các cuộc thanh tra, kiểm tra chuyên ngành trong lĩnh vực đất đai; các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai được phát hiện kịp thời và xử lý nghiêm minh²⁹.

2.10. Tập trung giải quyết cơ bản những hạn chế, khuyết điểm, vướng mắc kéo dài liên quan đến quản lý và sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2024 đã có các quy định để xử lý hạn chế, vướng mắc về đất đai có nguồn gốc từ nông, lâm trường quốc doanh; đất của các cơ sở sản xuất, đơn vị sự nghiệp đã di dời khỏi trung tâm đô thị lớn; đất thu hồi từ cổ phần hóa, thoái vốn doanh nghiệp nhà nước; những tồn tại, vướng mắc về quản lý và sử dụng đất do lịch sử để lại. Cụ thể Luật Đất đai đã giao trách nhiệm cho chính quyền địa phương: (1) rà soát hiện trạng sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao, giao khoán, khoán trắng, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp... để thu hồi, thực hiện giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng thực hiện chính sách trên địa bàn; (2) thu hồi đất của cơ sở, đơn vị đã di dời, đất từ cổ phần hóa giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất để quản lý, khai thác hiệu quả quỹ đất này; (3) thực hiện chính sách giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số; (4) xem xét cấp Giấy chứng nhận cho một số đối tượng là hộ gia

²⁸ Báo cáo số 1744/BC-TTCTP ngày 08/6/2026 của Thanh tra Chính phủ.

²⁹ Báo cáo số 1744/BC-TTCTP ngày 08/6/2026 của Thanh tra Chính phủ: Năm 2022, tiến hành 1.141 cuộc thanh tra, kiến nghị thu hồi 100 tỷ đồng, 569 ha đất; kiến nghị xử lý khác 482 tỷ đồng, 4.918 ha đất; kiến nghị xử lý hành chính 888 tổ chức, 1.137 cá nhân; chuyển cơ quan điều tra tiếp tục xử lý 44 vụ, 78 đối tượng. Năm 2023, tiến hành 987 cuộc thanh tra, kiến nghị thu hồi 268 tỷ đồng, 62 ha đất; kiến nghị xử lý khác 120 tỷ đồng và 333 ha đất; kiến nghị xử lý hành chính 368 tổ chức, 1.255 cá nhân; chuyển cơ quan điều tra xem xét, xử lý 37 vụ, 65 đối tượng. Năm 2024, tiến hành 623 cuộc thanh tra, kiến nghị thu hồi 77 tỷ đồng, 40 ha đất; kiến nghị xử lý khác 281 tỷ đồng, 193 ha đất; kiến nghị xử lý hành chính 196 tổ chức, 858 cá nhân; chuyển cơ quan điều tra xem xét, xử lý 24 vụ, 26 đối tượng. Năm 2025, tiến hành nhiều cuộc thanh tra liên quan đến lĩnh vực quản lý đất đai, kiến nghị thu hồi 1.027 ha đất, kiến nghị xử lý khác 387 ha đất, trong đó nổi bật là đã hoàn thành tốt thanh tra chuyên đề do đồng chí Tổng Bí thư và Thủ tướng Chính phủ giao, như: tiến hành thanh tra 563 dự án có khó khăn vướng mắc trên phạm vi cả nước, phát hiện, kiến nghị xử lý về kinh tế hàng nghìn tỷ đồng, hàng trăm ha đất; kiến nghị chuyển cơ quan điều tra và Ủy ban Kiểm tra Trung ương xem xét, xử lý theo thẩm quyền hành vi vi phạm pháp luật hình sự tại 03 dự án.

đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm trước ngày 01/7/2014; (5) quy định chuyển tiếp để bảo đảm tính ổn định, kế thừa và giải quyết các trường hợp đã thực hiện trước thời điểm Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành... Đặc biệt, Quốc hội, Chính phủ đã ban hành các chính sách đặc thù, thí điểm để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra và bản án³⁰. Hiện nay, Chính phủ đang chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương rà soát, xử lý 4.489 dự án với quy mô diện tích 198.428,1 ha có khó khăn, vướng mắc tồn đọng, kéo dài nhằm giải phóng nguồn lực đất đai, phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh của đất nước.

2.11. Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; các tổ chức chính trị - xã hội và nhân dân trong quản lý và sử dụng đất

Trong tất cả các khâu từ hoạch định, xây dựng, thể chế hóa và tổ chức thực hiện các cơ chế, chính sách về đất đai đều luôn bảo đảm sự lãnh đạo thường xuyên, tập trung, thống nhất của các cấp ủy, tổ chức đảng; tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và nhân dân. Đặc biệt, trong thời gian xây dựng Luật Đất đai (sửa đổi) và các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành đã nhận được hơn 12 triệu ý kiến đóng góp của các tầng lớp nhân dân, các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng doanh nghiệp, hiệp hội...

2.12. Đánh giá chung

Nhìn chung, Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 254/2025/QH15 và các văn bản quy định chi tiết thi hành được ban hành theo đúng trình tự, thủ tục, đặc biệt nhiều nghị định, thông tư được ban hành kịp thời có hiệu lực ngay khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, thể hiện sự quyết tâm, nỗ lực của Chính phủ, các bộ, ngành và chính quyền địa phương, kịp thời hướng dẫn, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi hành Luật, không để ách tắc gây phiền hà cho các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp và người dân; việc phân cấp, phân quyền triệt để

³⁰ Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra và bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa; Nghị định số 76/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Nghị quyết số 170/2024/QH15; Nghị định số 91/2025/NĐ-CP ngày 24/4/2025 của Chính phủ quy định thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán theo hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh; Nghị quyết số 265/2025/QH15 cho phép mở rộng việc áp dụng các cơ chế, chính sách đặc thù tại Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 và Điều 8 của Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án có tình huống pháp lý tương tự và được xác định thời điểm sai phạm, vi phạm trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án trước ngày Nghị quyết Kỳ họp này được ban hành trên phạm vi cả nước; Nghị quyết số 29/2026/QH16 về cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài; Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07/5/2026 của Chính phủ hướng dẫn thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội; Nghị quyết số 16/2026/NQ-CP của Chính phủ quy định về cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với dự án đầu tư theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao.

cho các địa phương đã giúp cho chính sách đất đai phù hợp hơn với thực tiễn, góp phần đưa công tác quản lý đất đai vào nền nếp, giảm các khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai; công tác rà soát, tổng hợp những bất cập, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai để kịp thời ban hành các quy định sửa đổi, bổ sung nhằm tạo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, không tạo khoảng trống pháp lý³¹, chặt chẽ và khả thi cho việc khai thác và sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả, khai thác nguồn lực đất đai cho việc phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là việc phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị; tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản; tạo ra những động lực mạnh mẽ cho phát triển đô thị, tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách, đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước.

Các quy định tại Luật Đất đai năm 2024 nêu trên cho thấy Luật Đất đai năm 2024 có nhiều nội dung quy trình rút ngắn, tạo thuận lợi hơn³², đã có bước chuyển biến tích cực so với Luật Đất đai năm 2013, tác động sâu rộng đến mọi tầng lớp, tạo điều kiện để người dân có cơ hội tiếp cận nguồn lực đất đai tốt hơn, bảo vệ đầy đủ hơn quyền lợi của người sử dụng đất³³.

Nhận thức của các tổ chức, cá nhân về pháp luật đất đai ngày càng được nâng cao, người dân, đơn vị, doanh nghiệp ngày càng chấp hành đúng chủ trương, pháp luật của nhà nước liên quan đến đất đai³⁴.

3. Một số khó khăn, vướng mắc, hạn chế

Bên cạnh kết quả đã đạt được, thực tiễn triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 và các pháp luật liên quan cho thấy còn có một số hạn chế sau đây:

3.1. Về sự thống nhất của hệ thống văn bản pháp luật liên quan đến đất đai

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

3.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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, giữa các chỉ tiêu sử dụng đất. Các quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành chậm phê duyệt nên các chỉ tiêu sử dụng đất phân bổ các cấp, ngành chậm

³¹ Báo cáo số 2869/BQP-TC ngày 29/4/2026 của Bộ Quốc phòng.

³² Báo cáo số 2869/BQP-TC ngày 29/4/2026 của Bộ Quốc phòng.

³³ Báo cáo kèm theo Công văn số 5550/BTC-QLCS ngày 04/5/2026 của Bộ Tài chính.

³⁴ Báo cáo số 2869/BQP-TC ngày 29/4/2026 của Bộ Quốc phòng.

thực hiện. Việc bố trí nguồn lực đầu tư để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn bị hạn chế. 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. Việc nghiên cứu, đánh giá tiềm năng, chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất chưa được coi trọng để phục vụ công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Phương pháp lập quy hoạch còn mang nặng tính tổng hợp, chủ yếu theo chỉ tiêu, theo dự án; việc tiếp cận về không gian vẫn còn hạn chế nên chưa linh hoạt khi có phát sinh các dự án mới.

Phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh hiện mới xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất mà chưa xác định cụ thể không gian phân bổ, vị trí, khu vực sử dụng đất trên thực địa. Do đó, trong quá trình tổ chức thực hiện, đặc biệt khi xem xét sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất để phục vụ công tác thẩm định dự án đầu tư, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhiều địa phương còn gặp khó khăn trong việc xác định căn cứ và đánh giá mức độ phù hợp với quy hoạch. Thực tiễn này càng rõ nét trong bối cảnh thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, khi cấp xã được phân cấp, phân quyền thực hiện nhiều nhiệm vụ quản lý đất đai nhưng chưa có đầy đủ công cụ quy hoạch mang tính cụ thể, trực quan để làm cơ sở tổ chức thực hiện, dẫn đến tâm lý e ngại, thận trọng trong quá trình xem xét, giải quyết hồ sơ và quyết định các nội dung thuộc thẩm quyền.

Việc áp dụng các quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thay thế vai trò của quy hoạch sử dụng đất trong công tác quản lý nhà nước về đất đai còn phát sinh nhiều khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn. Theo đó, các quy hoạch này chưa bảo đảm bao quát toàn bộ phạm vi quản lý đất đai, đặc biệt do đối tượng và phương thức quản lý của hai loại quy hoạch có sự khác biệt. Quy hoạch sử dụng đất thực hiện quản lý theo mục đích sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng từng loại đất, trong khi quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn chủ yếu quản lý theo định hướng phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan và hệ thống hạ tầng. Do đó, trong nhiều trường hợp không thể nội suy, xác định tương ứng các chỉ tiêu sử dụng đất giữa hai loại quy hoạch để làm căn cứ thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc xem xét tính phù hợp của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai.

Thực tế tỷ lệ phủ kín của quy hoạch đô thị và nông thôn trên phạm vi cả nước hiện còn thấp, nhiều khu vực chưa được lập quy hoạch hoặc quy hoạch đã được phê duyệt nhưng không phủ kín toàn bộ địa giới hành chính. Do đó, tại một số địa phương mặc dù đã có quy hoạch đô thị và nông thôn nhưng vẫn tồn tại các khu vực chưa có đầy đủ căn cứ quy hoạch để thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt trong việc xem xét giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và thẩm định các dự án đầu

tư có sử dụng đất. Trong bối cảnh chưa tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã giai đoạn này theo Nghị quyết số 254/2025/QH15, các địa phương hiện nay chủ yếu tiếp tục sử dụng kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01/7/2025 để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, các kế hoạch sử dụng đất này được lập trên cơ sở địa giới hành chính, hiện trạng phát triển và nhu cầu sử dụng đất của mô hình chính quyền địa phương trước khi thực hiện sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính nên đến nay đã bộc lộ nhiều hạn chế, thiếu tính cập nhật và không còn phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, không gian phát triển và nhu cầu sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp. Do đó, việc tiếp tục sử dụng kéo dài kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước đây sẽ không bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai trong tình hình mới và khó có thể đáp ứng yêu cầu phát triển của địa phương trong thời gian tới.

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

Luật Đất đai năm 2024 cho phép áp dụng bảng giá đất để tính tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đồng thời quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất chủ yếu áp dụng đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Tuy nhiên, trong quá trình tổ chức thực hiện, nhiều địa phương còn có tâm lý thận trọng khi xem xét việc tiếp cận đất đai không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đặc biệt đối với quỹ đất do Nhà nước trực tiếp quản lý nhằm bảo đảm tính công khai, minh bạch trong quản lý, sử dụng đất đai. Trong khi đó, Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã cho phép người sử dụng đất được lựa chọn linh hoạt giữa hình thức thuê đất trả tiền hằng năm và thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Do đó, việc quy định bắt buộc các trường hợp tiếp cận đất đai thông qua đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được áp dụng hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sẽ làm hạn chế tính linh hoạt trong việc lựa chọn phương thức sử dụng đất của người sử dụng đất, chưa bảo đảm đầy đủ tinh thần cải cách và tạo thuận lợi trong tiếp cận đất đai theo chủ trương trước đó.

Pháp luật đất đai hiện hành mới chỉ quy định cơ chế cho thuê đất ngắn hạn đối với quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý. Trong khi đó, sau khi thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và không còn tổ chức chính quyền cấp huyện, phần lớn quỹ đất chưa sử dụng, đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn được giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã trực tiếp quản lý. Tuy nhiên, ngoài quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích được pháp luật cho phép cho thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đối với các loại đất khác hiện chưa có quy định cụ thể về cơ chế quản lý, khai thác, cho thuê ngắn hạn hoặc sử dụng tạm thời. Thực tiễn hiện nay, quỹ đất do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý có quy mô lớn và ngày càng gia tăng trong quá trình sắp xếp, xử lý trụ sở, cơ sở làm việc, tài sản công và thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính theo mô hình chính

quyền địa phương 02 cấp. Tuy nhiên, do chưa có cơ chế pháp lý đầy đủ để khai thác, sử dụng tạm thời các quỹ đất này nên nhiều địa phương còn lúng túng trong tổ chức thực hiện, dẫn đến tình trạng đất đai chưa được khai thác hiệu quả, phát sinh nguy cơ bỏ hoang, lấn chiếm hoặc sử dụng chưa đúng mục đích, đồng thời chưa phát huy được nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương.

3.4. Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Luật Đất đai năm 2024 quy định theo hướng bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, theo đó trong thời gian đã có thông báo thu hồi đất nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất, người sử dụng đất vẫn được thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai đã phát sinh một số bất cập, nhất là tình trạng lợi dụng việc chưa ban hành quyết định thu hồi đất để thực hiện các giao dịch, biến động đất đai nhằm trục lợi chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; làm phức tạp công tác xác định đối tượng được bồi thường, kéo dài thời gian giải phóng mặt bằng, phát sinh khiếu nại, tranh chấp và gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Luật Đất đai năm 2013 đã có quy định về giao Thủ tướng Chính phủ được ban hành khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đặc thù khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án quan trọng quốc gia, dự án khẩn cấp... Luật Đất đai năm 2024 đã giao thẩm quyền này cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và tiếp tục phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp. Tuy nhiên, quá trình thực hiện công tác thu hồi đất thời gian qua cho thấy, địa phương còn e ngại trong việc ban hành chính sách hỗ trợ đặc biệt để giải quyết những vướng mắc phát sinh, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng đối với 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. Do đó, cần thể chế nội dung về phân cấp, phân quyền đủ mạnh cho chính quyền địa phương thực hiện.

Luật Đất đai năm 2024 quy định đối tượng được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất sẽ được hỗ trợ khoản tiền không quá 05 lần giá đất trong bảng giá đất phải đáp ứng điều kiện là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp (có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó) dẫn đến khó khăn khi xác định đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp để được hỗ trợ, mặt khác quy định này còn chưa phù hợp với trường hợp phát sinh trong thực tế như không có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp do nguyên nhân khách quan... dẫn đến làm chậm công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư.

3.5. Về tài chính đất đai, giá đất

Trong quá trình thực hiện Luật Đất đai năm 2024 còn có cách hiểu và vận dụng khác nhau về vai trò của Nhà nước đối với vấn đề quản lý giá đất, dẫn đến khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, chưa phát huy đầy đủ vai trò điều tiết của Nhà nước đối với giá đất nói chung và biến động giá đất trên thị trường.

Trên thực tế, Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu về đất đai cần phải thực hiện quyền kiểm soát và quyết định giá đất. Trong đó, đối với thị trường sơ cấp (*khi Nhà nước thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*) thì giá đất do Nhà nước quyết định, không phụ thuộc vào kết quả của tư vấn xác định giá đất; đối với thị trường thứ cấp (*chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất*), giá đất do các chủ thể tự thỏa thuận và quyết định theo pháp luật về dân sự. Nhà nước thực hiện quyền kiểm soát giá đất chủ yếu thông qua các công cụ quy hoạch, tài chính, định hướng phát triển không gian và hạ tầng. Tuy nhiên, theo quy định hiện nay, việc định giá đất của Nhà nước tại thị trường sơ cấp lại phụ thuộc vào giá đất tại thị trường thứ cấp và kết quả đơn vị tư vấn giá đất, trong khi việc xác định giá đất cụ thể còn gặp khó khăn do phụ thuộc vào nhiều yếu tố³⁵, kết quả định giá không thống nhất, dẫn đến không phản ánh đúng bản chất của giá đất trên thị trường sơ cấp và thứ cấp, chưa phát huy đầy đủ vai trò quyết định và điều tiết của Nhà nước đối với giá đất nói chung và biến động giá đất trên thị trường. Điều này cũng gián tiếp ảnh hưởng đến tiến độ tiếp cận đất đai, thực hiện dự án đầu tư, trong nhiều trường hợp làm tăng chi phí đầu tư, ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư.

Việc xác định giá đất cụ thể nhất là khi áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức còn có những vướng mắc, bất cập. Với phương pháp này, kết quả của việc định giá bị phụ thuộc vào khả năng thu thập thông tin, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mức giá thuê trên thị trường, loại hình, hình thức kinh doanh của tổ chức. Trên thực tế, thị trường quyền sử dụng đất thường có sự biến động tăng, thậm chí tăng đột biến và thiếu tính ổn định. Bên cạnh đó, việc xác định mức biến động của giá hoàn toàn dựa trên số liệu từ quá khứ, không phản ánh đúng giá trị tăng thêm của đất thực tế trong tương lai. Vì vậy, việc sử dụng phương pháp này để phục vụ quản lý giá đất thì giá đất do Nhà nước quyết định sẽ bị phụ thuộc, chạy theo sự biến động của thị trường.

Bên cạnh đó, còn có ý kiến cho rằng Luật Đất đai quy định áp dụng giá đất cụ thể khi Nhà nước trao quyền sử dụng đất³⁶ cho tổ chức để thực hiện dự án đầu tư là còn mang tính tận thu từ đất, dẫn đến thời gian kéo dài, chi phí đầu tư tăng cao, làm giảm năng lực cạnh tranh, ảnh hưởng đến môi trường thu hút đầu tư của

³⁵ Như: thông tin dữ liệu đầu vào chưa đầy đủ, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất rất đa dạng, trình độ, năng lực chuyên môn, đạo đức, kinh nghiệm của người định giá, phương án đầu tư kinh doanh của chủ đầu tư dự án, biến động thị trường...

³⁶ Khi được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê đất trả tiền hàng năm, ...

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

Trên cơ sở Nghị quyết số 69-NQ/TW Hội nghị lần thứ 12 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, nội dung về giá đất đã được thể chế tại Nghị quyết số 254/2025/QH15. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện vẫn còn hạn chế sau: do Nghị quyết số 254/2025/QH15 mới có hiệu lực trong một thời gian ngắn nên chưa đủ thời gian để các địa phương giải quyết được các khó khăn, vướng mắc nêu trên. Ngoài ra, việc quy định nhiều hệ số điều chỉnh giá đất mang lại tính chính xác hơn, tuy nhiên cách thức xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất vẫn còn khó xác định.

Việc quy định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành Bảng giá đất nhưng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất khó đảm bảo tính thống nhất trong việc quyết định giá đất³⁷.

Quản lý nhà nước về giá đất hiện giao cơ quan nông nghiệp và môi trường thực hiện, trong khi các khoản thu tài chính từ đất đai do cơ quan tài chính quản lý, dẫn đến chưa bảo đảm thống nhất đầu mối, chưa phát huy hiệu quả công cụ tài chính trong điều tiết nguồn thu từ đất và hài hòa giữa thu với nuôi dưỡng nguồn thu.

3.6. Về thị trường bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất

Thị trường bất động sản trong nước vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn, như tình trạng đầu cơ, “sốt đất”, giá đất tăng cao không phù hợp với giá trị thực. Những biến động này không chỉ ảnh hưởng đến kinh tế vĩ mô mà còn tác động trực tiếp đến việc xây dựng và thực thi chính sách đất đai. Do đó, yêu cầu đặt ra là phải hoàn thiện cơ chế định giá đất theo thị trường, đồng thời có các công cụ điều tiết hiệu quả để kiểm soát thị trường³⁸.

Chính sách đất đai mới chỉ xác định chung quỹ đất ở để phát triển các loại nhà ở theo chính sách nhà ở; quy hoạch nhà ở trong mọi phân khúc chưa gắn liền với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ xã hội thiết yếu, thiết chế văn hóa, y tế, giáo dục... Trong giai đoạn hiện nay, quỹ nhà ở xã hội chưa đáp ứng mục tiêu mọi người đều có chỗ ở, gồm cả người có khó khăn, người có thu nhập thấp, nhất là các đô thị lớn, khu công nghiệp, khu kinh tế, vùng động lực và các hành lang kinh tế quan trọng, nơi có thị trường lao động phát triển và dân cư đông đúc. Giá nhà ở còn cao so với thu nhập trung bình của người lao động, dẫn đến khó khăn trong tiếp cận nhà ở. Các thủ tục về đầu tư, quy hoạch, giao đất, cấp phép xây dựng, tiếp cận tín dụng ưu đãi còn kéo dài, chưa tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư trong việc thực hiện các dự án nhà ở. Thực tiễn đã có các mô hình phát triển nhà ở cho thuê

³⁷ Nghị quyết số 18-NQ/TW chỉ rõ: “Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định và kiểm tra, giám sát việc thực hiện giá đất”.

³⁸ Theo Báo cáo số 98-BC/ĐU ngày 23/4/2026 của Đài tiếng nói tiếng Việt Nam.

nhưng chưa có chính sách tạo điều kiện khuyến khích nhà đầu tư phát triển các mô hình mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân.

3.7. Về đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính chuyển đổi số, năng lực quản lý nhà nước đất đai

a) Về đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước

Công tác đăng ký đất đai bắt buộc chưa được các cấp chính quyền triển khai hiệu quả. Việc lưu trữ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ tại một số địa phương chưa tốt dẫn đến việc xác minh nguồn gốc đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Các quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do tồn tại của lịch sử để lại chưa được giải quyết thỏa đáng như: đất đai có nguồn gốc đất từ nông, lâm trường; đất được giao không đúng thẩm quyền; sử dụng đất do lấn, chiếm đất đai, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, xác định lại diện tích đất ở ... còn chưa bảo đảm công bằng giữa những người sử dụng đất, một số quy định về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận còn vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện tại địa phương.

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024 đã yêu cầu đăng ký đất đai là bắt buộc, trong đó có bao gồm cả đất do các chủ thể của Nhà nước quản lý và đất giao sử dụng. Tuy nhiên, thực tế việc đăng ký đất đai bắt buộc chưa được thực thi đầy đủ, đặc biệt đối với nhóm đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, đất chưa sử dụng.

b) Về tổ chức dịch vụ công về đất đai

+ Về Văn phòng đăng ký đất đai: Việc phân cấp, phân quyền trong hoạt động cập nhật hồ sơ địa chính khiến chính quyền cấp xã chưa phát huy được vai trò chủ động trong quản lý đất đai tại cơ sở, thông tin ở cấp xã thường bị trễ so với yêu cầu; công tác phối hợp giữa các chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và cấp xã còn chưa chặt chẽ; hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị và cơ sở vật chất tại một số chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, nhất là ở vùng sâu, vùng xa còn hạn chế; năng lực công nghệ thông tin chưa đồng đều; cơ sở dữ liệu địa chính còn phân tán, chưa đồng bộ giữa các cấp.

+ Về Trung tâm phát triển quỹ đất: Hoạt động của Trung tâm phát triển quỹ đất vẫn còn một số tồn tại, hạn chế như mô hình tổ chức và cơ chế hoạt động giữa các địa phương chưa thống nhất; năng lực tài chính, nhân lực và cơ sở dữ liệu đất đai còn hạn chế. Việc tạo lập quỹ đất sạch gặp nhiều khó khăn do thiếu nguồn vốn ứng trước, vướng mắc trong xác định giá đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xử lý tài sản trên đất. Một số địa phương chưa ban hành đầy đủ quy chế phối hợp giữa

Trung tâm phát triển quỹ đất với cơ quan nông nghiệp và môi trường, tài chính, xây dựng và chính quyền địa phương, dẫn đến chồng chéo hoặc kéo dài thời gian thực hiện nhiệm vụ, việc xác định nguồn gốc đất để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gặp nhiều khó khăn và kéo dài. Bên cạnh đó, cơ chế tự chủ tài chính của Trung tâm phát triển quỹ đất còn nhiều bất cập; nguồn thu chưa ổn định, phụ thuộc lớn vào thị trường bất động sản và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất. Công tác đấu giá của Trung tâm phát triển quỹ đất tại một số nơi còn chậm, hiệu quả khai thác quỹ đất chưa cao. Việc ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số và xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ quản lý quỹ đất còn chưa đồng bộ.

Đối với những khó khăn, hạn chế của tổ chức dịch vụ công về đất đai, sẽ tiếp tục nghiên cứu, rà soát, đánh giá toàn diện trong quá trình sửa đổi Luật Đất đai theo hướng phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp; bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu năng, hiệu lực, hiệu quả; đáp ứng yêu cầu cải cách hành chính, chuyển đổi số, quản trị đất đai hiện đại, đồng thời bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật, nâng cao chất lượng cung ứng dịch vụ công, tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp.

3.8. Về xử lý vi phạm; giải quyết chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai

Pháp luật hiện hành chưa quy định rõ hành vi “không đưa đất vào sử dụng” và hành vi “tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư” dẫn đến trong quá trình triển khai thực hiện còn gặp nhiều vướng mắc về cách xác định từng hành vi vi phạm, nhất là đối với hành vi “không đưa đất vào sử dụng” cần phải xử lý nhanh chóng, dứt điểm để thu hồi đất. Đối với hành vi chậm tiến độ sử dụng đất còn được tiếp tục gia hạn làm cho tổng thời gian đưa đất vào sử dụng quá dài, dẫn đến lãng phí nguồn lực đất đai, do đó cần phải có quy định để buộc nhà đầu tư rút ngắn thời gian đưa đất vào sử dụng và có biện pháp mạnh để kiên quyết thu hồi đất trong trường hợp này.

Quy định hiện hành về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đang phân biệt đối tượng tranh chấp là cá nhân, tổ chức; việc giải quyết tranh chấp còn có nhiều bước không còn phù hợp với bộ máy chính quyền địa phương 02 cấp (do cơ quan hành chính giải quyết lần một và lần hai, sau đó nếu không đồng tình với quyết định giải quyết lần hai của cơ quan hành chính thì lại khởi kiện tại tòa án) dẫn đến nhiều vụ việc tranh chấp đất đai kéo dài nhiều năm chưa được giải quyết dứt điểm. Nhiều vụ việc đã có quyết định giải quyết tranh chấp của cơ quan hành chính nhà nước ở cấp cuối cùng nhưng lại chuyển thành vụ việc khiếu nại, dẫn đến tranh chấp đó cứ tồn tại nhiều năm, kéo dài, vượt cấp lên Trung ương, gây mất trật tự, an ninh - xã hội. Mặt khác, quy định về thẩm quyền giải quyết còn chưa thống nhất giữa pháp luật về đất đai, pháp luật về khiếu nại và pháp luật về tố tụng hành chính nên cần được rà soát, sửa đổi để đảm bảo minh bạch, đưa nội dung hòa giải tranh chấp đất đai vào trình tự giải quyết tranh chấp đất đai.

4. Nguyên nhân

Những hạn chế nêu trên có nguyên nhân khách quan và chủ quan nhưng nguyên nhân chủ quan vẫn là chủ yếu:

Thứ nhất, Bối cảnh tình hình quốc tế, khu vực và trong nước có nhiều thay đổi nhanh chóng, đòi hỏi phải khơi thông nguồn lực đất đai để đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước nhanh, bền vững trong kỷ nguyên mới³⁹, trong khi một số vấn đề về quan điểm, mục tiêu, giải pháp về quản lý và sử dụng đất đai không còn phù hợp và chưa đáp ứng yêu cầu của thực tiễn phát triển trong tình hình mới.

Thứ hai, Thể chế chính sách pháp luật nói chung và pháp luật đất đai nói riêng trong thời gian qua thay đổi nhanh, có cách làm mới, thời gian để thực thi các văn bản quy phạm pháp luật chưa nhiều để đánh giá được sự phù hợp với thực tế, đặc biệt từ 01/7/2025, chuyển mô hình địa phương 03 cấp thành 02 cấp dẫn đến thay đổi nhiều về tổ chức bộ máy, nhất là thiếu cán bộ, công chức, viên chức có chuyên môn về lĩnh vực đất đai tại địa phương.

Thứ ba, Việc phân bổ nguồn lực đầu tư cho công tác quản lý đất đai chưa được quan tâm, chú trọng ở nhiều địa phương, như: công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, hoàn thiện hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai... dẫn đến khó khăn cho công tác quản lý đất đai.

Hệ thống chính sách, pháp luật về đất đai, quy hoạch và các lĩnh vực có liên quan tuy đã được sửa đổi, bổ sung nhưng vẫn còn một số nội dung chưa đồng bộ, thiếu thống nhất, dẫn đến khó khăn trong tổ chức thực hiện và phối hợp giữa các ngành, các cấp.

Thứ tư, Công tác tổ chức thực hiện tại một số địa phương còn hạn chế; sự phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị liên quan chưa chặt chẽ, thiếu kịp thời, làm ảnh hưởng đến tiến độ lập, phê duyệt và triển khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Thứ năm, Quy định pháp luật về phương pháp định giá đất và hướng dẫn áp dụng còn mang tính khung, chưa quy định cụ thể tiêu chí, căn cứ điều chỉnh hệ số; đồng thời, dữ liệu đầu vào phục vụ công tác định giá đất còn thiếu và chưa đồng bộ (hiện tại hệ thống cơ sở dữ liệu về đất đai vẫn đang xây dựng và hoàn thiện), ảnh hưởng đến tính thống nhất trong tổ chức thực hiện; thông tin về thị trường giá đất còn thiếu minh bạch, bị hạn chế về dữ liệu giao dịch, giá đất một số khu vực bị đẩy lên cao có nguy cơ ảnh hưởng đến định giá sai lệch.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

1. Về mục tiêu sửa đổi Luật Đất đai

Trên cơ sở kết quả tổng kết thi hành Luật, rà soát các quy định hiện hành của Luật, đối chiếu các căn cứ chính trị, căn cứ pháp lý của đề xuất xây dựng chính sách, xác định việc xây dựng dự án Luật thực hiện thuộc trường hợp quy

³⁹ Phân đầu năm 2025 đạt mục tiêu tăng trưởng 08% trở lên; giai đoạn 2026-2030 đạt mục tiêu tăng trưởng liên tục 2 con số.

định tại điểm a khoản 4 Điều 8 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15. Việc xây dựng dự án Luật được thực hiện bước đánh giá chính sách căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 1 Điều 27 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15.

Các chính sách đề xuất trong dự án Luật Đất đai (sửa đổi) được xác định dựa trên cơ sở chủ trương, đường lối của Đảng; kết quả tổng kết thi hành pháp luật hoặc đánh giá thực trạng quan hệ xã hội; bảo đảm thực hiện quyền con người, quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân; bảo đảm quốc phòng, an ninh; chủ trương phân quyền, phân cấp; vấn đề mới, xu hướng mới; yêu cầu quản lý nhà nước và khuyến khích sáng tạo, khơi thông mọi nguồn lực, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; cam kết trong điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

Từng nội dung chính sách được xác định, đánh giá toàn diện cụ thể, rõ ràng về vấn đề cần giải quyết, nguyên nhân của từng vấn đề; mục tiêu cần đạt được khi giải quyết các vấn đề; các giải pháp để giải quyết từng vấn đề; đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách, nhóm đối tượng chịu trách nhiệm thực hiện chính sách; giải pháp tối ưu được lựa chọn. Dự án Luật Đất đai (sửa đổi) được xây dựng trên cơ sở xác định đề xuất các chính sách dựa trên tinh thần rà soát những quy định của Luật Đất đai năm 2024 nhằm đạt được các mục tiêu sau đây:

1.1. Mục tiêu tổng quát

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; 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; 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.

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 cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, chuyên đổi số, nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai; đảm bảo ngày càng tốt hơn quyền lợi của người sử dụng đất, nhất là đối với người được Nhà nước giao đất nông nghiệp, đối tượng dễ tổn thương; đời sống, việc làm cho người có đất thu hồi. Giải quyết hiệu quả tình trạng lãng phí, thất thoát, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai.

1.2. Mục tiêu cụ thể

- Sửa đổi, bổ sung toàn diện Luật Đất đai, đảm bảo được tính toàn diện, đồng bộ, thống nhất, khắc phục được sự phân tán trong quản lý đất đai, tạo nền

tăng pháp lý vững chắc cho việc quản lý, sử dụng hiệu quả tài nguyên, tài sản, nguồn lực đất đai trong điều kiện hội nhập quốc tế.

- Tăng cường hiệu lực, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về đất đai; đẩy mạnh vận hành các quan hệ đất đai theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản công khai, minh bạch, lành mạnh. 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.

- Bảo đảm tính đồng bộ, liên thông, thống nhất của pháp luật về đầu tư, đấu thầu, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, tài sản công, thuế, tín dụng... với Luật Đất đai. Thực hiện phân cấp thẩm quyền, cải cách thủ tục hành chính gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

- Hoàn thiện cơ chế, chế tài ngăn ngừa, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm chính sách, pháp luật về đất đai; khắc phục tình trạng lãng phí, thất thoát trong quản lý, sử dụng đất đai, khiếu kiện liên quan đến đất đai.

- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số trong quản lý, sử dụng đất đai; cải cách thủ tục hành chính.

2. Về quan điểm sửa đổi Luật Đất đai

- 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 về phát triển kinh tế tư nhân, về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia, hội nhập quốc tế trong tình hình mới, về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật; đảm bảo kế thừa, sự ổn định, tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

- Kịp thời giải quyết các vấn đề ưu tiên, cấp bách của lĩnh vực đất đai để tháo gỡ kịp thời những vấn đề mới phát sinh từ thực tiễn, tháo gỡ “điểm nghẽn” về thể chế, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

- Tiếp tục phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai đáp ứng yêu cầu chính quyền địa phương 02 cấp trong kỷ nguyên mới.

- Tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính theo hướng từng bước hiện đại hóa công tác quản lý đất đai, chuyển đổi số dựa trên hệ thống thông tin đất đai thống nhất, tập trung, phục vụ đa mục tiêu kết nối từ Trung ương đến địa phương; tích hợp thông tin đất đai với thông tin thị trường bất động sản, cơ sở dữ liệu về dân cư và các cơ sở dữ liệu có liên quan.

2. Yêu cầu sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024

- Đảng ủy Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì tham mưu cho Đảng ủy Chính phủ trình cấp có thẩm quyền và được Hội nghị lần thứ 12 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII thông qua Nghị quyết số 69-NQ/TW, trong đó Trung

ương cơ bản đồng ý các đề xuất của Đảng ủy Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW về: (1) Quan điểm chỉ đạo về đất đai; (2) Mục tiêu đến 2026; (3) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (4) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; (5) Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (6) Giá đất; (7) Cơ chế, chính sách tài chính về đất đai; (8) Giao đất, cho thuê đất đối với 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 và một số nội dung khác có liên quan. Chủ trương này cần sớm thể chế trong pháp luật về đất đai.

- Bên cạnh đó, trong các năm 2023, 2024 và những tháng đầu năm 2025, có thêm nhiều chủ trương, chính sách mới của Đảng về sắp xếp tổ chức bộ máy, đơn vị hành chính theo mô hình chính quyền 02 cấp; phát triển kinh tế tư nhân; đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia, hội nhập quốc tế trong tình hình mới; đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật... đòi hỏi chính sách đất đai cũng cần phải sửa đổi, bổ sung để thể chế các nội dung của Nghị quyết, kết luận nêu trên.

- Mặt khác, qua hơn 02 năm thi hành Luật cho thấy, một số nội dung của Luật cũng cần được sửa đổi, bổ sung để giải quyết các vấn đề ưu tiên, cấp bách của lĩnh vực đất đai để tháo gỡ kịp thời những vấn đề mới phát sinh từ thực tiễn, tháo gỡ “điểm nghẽn” về thể chế, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

Với những lý do nêu trên, việc sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024 là cần thiết, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn hiện nay.

3. Định hướng sửa đổi Luật Đất đai năm 2024

3.1. Một số định hướng lớn sửa đổi Luật Đất đai

- 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 qua.

- 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 quan (sau khi được Ban Chấp hành Trung ương thông qua) 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 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....

3.2. Một số nội dung cụ thể

Qua đánh giá kết quả thi hành Luật Đất đai năm 2024 cho thấy cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Luật nhằm khắc phục các tồn tại, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn thi hành, đáp ứng yêu cầu đổi mới công tác xây dựng pháp luật trong giai đoạn mới, đồng thời bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật; theo đó, các nội dung cần rà soát để nghiên cứu sửa đổi Luật Đất đai năm 2024, bao gồm:

Thứ nhất, Đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Đổi mới phương thức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất từ chỉ không 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, chùng 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 cận 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.

Lý do: bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hệ thống pháp luật về quy hoạch; đồng thời phù hợp với chủ trương đổi mới xây dựng pháp luật theo hướng Luật chỉ quy định những vấn đề có tính nguyên tắc, khung, ổn định, còn các nội dung kỹ thuật, trình tự, thủ tục giao Chính phủ quy định chi tiết, bảo đảm tính linh hoạt, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước trong từng thời kỳ.

Thứ hai, Hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- 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 dôi dư 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 dôi dư 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.

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

- Bổ sung hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

- 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 (mở rộng so với Luật Đất đai chỉ cho phép đối với quỹ đất công ích), rà soát các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ.

Lý do: bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, phù hợp với chủ trương đổi mới công tác xây dựng pháp luật theo hướng Luật chỉ quy định những vấn đề có tính nguyên tắc, khung, ổn định, còn các nội dung kỹ thuật, điều kiện, trình tự, thủ tục giao Chính phủ quy định chi tiết để bảo đảm tính linh hoạt, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước trong từng thời kỳ. Đồng thời, việc cho phép người sử dụng đất linh hoạt lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất và chuyển đổi

hình thức thuê đất trong quá trình sử dụng sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh, phù hợp với nhu cầu và năng lực tài chính của người sử dụng đất. Bên cạnh đó, bổ sung hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sẽ mở rộng phương thức tiếp cận đất đai theo cơ chế thị trường, bảo đảm công khai, minh bạch, cạnh tranh bình đẳng giữa các nhà đầu tư, nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực đất đai, đồng thời tăng nguồn thu ổn định, bền vững cho ngân sách nhà nước.

Thứ ba, Hoàn thiện quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

- 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.

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

- Hoàn thiện quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo hướng không quy định cứng là 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

Lý do: tạo động lực mạnh cho phát triển hạ tầng, thu hút đầu tư và khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, góp phần thực hiện các mục tiêu phát triển đất nước; bảo đảm hài hoà lợi ích, giảm khiếu kiện, ổn định đời sống người có đất thu hồi và đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án, phòng ngừa trục lợi chính sách, đầu cơ bồi thường, xây dựng trái phép sau khi có thông báo thu hồi đất.

Thứ tư, Hoàn thiện cơ chế tài chính về đất đai, giá đất

- 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.

- Bỏ nguyên tắc định giá đất theo nguyên tắc thị trường khi xác định giá đất nhằm phát huy vai trò của Nhà nước trong việc quyết định giá đất; quy định các phương pháp định giá đất khoa học, công khai.

- 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 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.

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

- 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.

Lý do: phù hợp với chủ trương đổi mới xây dựng pháp luật theo hướng Luật chỉ quy định những vấn đề có tính nguyên tắc, khung, ổn định; phù hợp với nội dung của Luật Đất đai, Luật Thuế và các Luật khác có liên quan.

Thứ năm, Hoàn thiện quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chế độ sử dụng đất

- 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, 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, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp.

Lý do: nhằm sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, tập trung đất đai quy mô lớn cho sản xuất nông nghiệp hàng hóa, bảo vệ quyền sử dụng đất của nông dân. Việc phát triển thị trường cho thuê đất nông nghiệp chuyên nghiệp là yêu cầu khách quan nhằm thực hiện chủ trương của Đảng về tích tụ, tập trung đất đai phục vụ phát triển nền nông nghiệp hàng hóa quy mô lớn, hiện đại, ứng dụng công nghệ cao và nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp. Giải pháp này bảo đảm nguyên tắc tự nguyện, công khai, minh bạch trong các giao dịch về đất đai, đồng thời vẫn bảo vệ đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, đặc biệt là người nông dân. Bên cạnh đó, việc hoàn thiện cơ chế xử lý quyền sử dụng đất trong trường hợp doanh nghiệp phá sản, tái cơ cấu hoặc chuyển giao dự án góp phần khắc phục khoảng trống pháp lý, hạn chế rủi ro cho thị trường, bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất, nhà đầu tư, tổ chức tín dụng và các chủ thể có liên quan; đáp ứng yêu cầu thực tiễn về quản lý, sử dụng đất, bảo đảm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, phát triển kinh tế - xã hội.

Thứ sáu, *Đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai; phân cấp, phân quyền*

- 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 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 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.

- 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.

- Tiếp tục phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước về đất đai gắn với nguồn lực dữ liệu, cán bộ và kiểm soát quyền lực phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp, giảm khâu trung gian, đơn giản hoá thủ tục hành chính.

Lý do: nhằm bảo đảm để tiếp tục thể chế chính sách về phát triển khi tế tự nhân theo tinh thần Nghị quyết số 68-NQ/TW; tháo gỡ những vướng mắc thực tiễn đang cản trở quyền tự chủ kinh doanh của doanh nghiệp. Cho phép kế thừa quyền sử dụng đất trả tiền thuê hằng năm khi cơ cấu lại doanh nghiệp vừa không làm thất thoát quyền sở hữu của Nhà nước đối với đất đai, vừa khơi thông nguồn lực để các chủ thể tư nhân yên tâm đầu tư, đổi mới sáng tạo, đóng góp tích cực hơn vào sự phát triển kinh tế chung của đất nước. Bảo đảm đa số diện tích đất đều xác định được chủ thể quản lý, sử dụng, rõ ràng và được cấp Giấy chứng nhận, góp phần bảo đảm cơ sở dữ liệu đất đai luôn “đúng, đủ, sạch, sống”, quản lý đất đai chặt chẽ, chống lấn chiếm đất đai, hạn chế việc tranh chấp đất đai. Đồng thời, tránh xáo trộn, khiếu kiện kéo dài và làm giảm niềm tin của người dân vào tính ổn định của pháp luật; đảm bảo công bằng giữa những người sử dụng đất có nguồn gốc đất tương tự nhau.

Tăng cường phân cấp để địa phương chủ động giải quyết vướng mắc thực tiễn; đáp ứng được yêu cầu tinh gọn, thống nhất của mô hình chính quyền địa phương; phù hợp với chủ trương của Đảng về đẩy mạnh phân cấp, phân quyền gắn với nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương; đồng thời phù hợp với mô hình chính quyền địa phương hai cấp đang được triển khai; góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, rút ngắn thời gian giải quyết công việc, tăng tính chủ động của địa phương và tạo điều kiện xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh từ thực tiễn, qua đó khai thác hiệu quả hơn nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

Thứ bảy, Đổi mới, 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

- 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 hoá, 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 đối với những dự án được nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng không sử dụng đất.

- Quy định chế tài xử lý đối với việc không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng để hoang hóa, lãng phí.

Lý do: để chuyển mạnh từ hậu kiểm sang phòng ngừa, giám sát chủ động, bảo đảm mọi quyết định quản lý đất đai được công khai, minh bạch, truy xuất được trách nhiệm của từng tổ chức, cá nhân, nhằm ngăn chặn từ sớm, từ xa đối với tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm, thất thoát, lãng phí đất đai. Đồng thời, nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai, nêu cao vai trò, trách nhiệm của các cơ quan hành chính và Tòa án.

Bảo đảm sử dụng có hiệu quả quỹ đất trụ sở, cơ sở làm việc dôi dư, đất có nguồn gốc từ cổ phần hóa, thoái vốn doanh nghiệp nhà nước; khắc phục tình trạng rà soát, điều chỉnh, phê duyệt phương án sử dụng đất và tổ chức thực hiện các thủ tục đấu giá, đấu thầu kéo dài, phát sinh nhiều thủ tục trung gian, làm chậm quá trình đưa đất đai vào khai thác, sử dụng, ảnh hưởng đến hiệu quả huy động nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội; tháo gỡ vướng mắc đối với việc sử dụng đất của các doanh nghiệp có vốn nhà nước, doanh nghiệp có quỹ đất có nguồn gốc từ cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, việc tiếp cận, khai thác và phát huy hiệu quả giá trị quyền sử dụng đất trong hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh do chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, pháp luật về quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp và pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước.

Trên đây là báo cáo tổng kết quá trình triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 và đề xuất các nội dung cần rà soát để nghiên cứu sửa đổi Luật Đất đai./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Ủy ban: Kinh tế và Tài chính,
Pháp luật và Tư pháp;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- TANDTC, VKSNDTC;
- TT Nguyễn Thị Phương Hoa;
- TT Đặng Ngọc Điệp;
- Lưu: VT, PC, QLDD(CSPC).

BỘ TRƯỞNG

Trịnh Việt Hùng

Phụ lục số 01**TÌNH HÌNH BAN HÀNH VĂN BẢN QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI THUỘC THẨM QUYỀN CỦA CHÍNH PHỦ, THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ VÀ CÁC BỘ, CƠ QUAN NGANG BỘ**

STT	Tên văn bản	Cơ quan chủ trì	Tình hình ban hành	Số/ngày ban hành văn bản
I	VĂN BẢN QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI THUỘC THẨM QUYỀN CỦA CHÍNH PHỦ, THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ			
1.	Nghị định quy định về hoạt động lấn biển	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 42/2024/NĐ-CP ngày 16/4/2024
2.	Nghị định quy định về giá đất	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024
3.	Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024
4.	Nghị định 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	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024
5.	Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024
6.	Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024
7.	Nghị định quy định về Quỹ phát triển đất	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024
8.	Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024
9.	Nghị định quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024
10.	Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025
11.	Nghị định quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025
12.	Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025
13.	Quyết định về cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo	Thủ tướng Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 12/2024/QĐ-TTg ngày 31/7/2024

STT	Tên văn bản	Cơ quan chủ trì	Tình hình ban hành	Số/ngày ban hành văn bản
	nghề cho người có đất thu hồi			
II	VĂN BẢN QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI THUỘC THẨM QUYỀN CỦA CÁC BỘ, CƠ QUAN NGANG BỘ			
1.	Thông tư quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024
2.	Thông tư quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024
3.	Thông tư quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024
4.	Thông tư quy định kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai; kỹ thuật bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 11/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024
5.	Thông tư quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai	Bộ Tài chính	Đã hoàn thành	Số 56/2024/TT-BTC ngày 31/7/2024
6.	Thông tư quy định về việc lập, quản lý hồ sơ địa giới đơn vị hành chính	Bộ Nội vụ	Đã hoàn thành	Số 11/2024/TT-BNV ngày 18/10/2024

Phụ lục số 02

**TÌNH HÌNH BAN HÀNH VĂN BẢN QUY ĐỊNH MỘT SỐ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH
THÁO GỖ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG TỔ CHỨC THI HÀNH LUẬT ĐẤT
ĐAI THUỘC THẨM QUYỀN CỦA CHÍNH PHỦ, THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ VÀ
CÁC BỘ, CƠ QUAN NGANG BỘ**

STT	Tên văn bản	Cơ quan chủ trì	Tình hình ban hành	Số/ngày ban hành văn bản
I	VĂN BẢN QUY ĐỊNH THUỘC THẨM QUYỀN CỦA CHÍNH PHỦ			
1.	Nghị định quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025
2.	Nghị định quy định chi tiết Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để 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.	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 76/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025
3.	Nghị quyết tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025
4.	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.	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026
5.	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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026
6.	Nghị định hướng dẫn thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội.	Chính phủ	Đã hoàn thành	Số 147/2026/NĐ-CP ngày 07/5/2026
II	VĂN BẢN QUY ĐỊNH THUỘC THẨM QUYỀN CỦA BỘ			
1.	Thông tư quy định chi tiết về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức cho cá nhân hành nghề tư vấn định	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 12/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024

STT	Tên văn bản	Cơ quan chủ trì	Tình hình ban hành	Số/ngày ban hành văn bản
	giá đất; khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất			
2.	Thông tư bãi bỏ một số văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành, liên tịch ban hành.	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 20/2024/TT-BTNMT ngày 16/11/2024
3.	Thông tư quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024
4.	Thông tư quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính.	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024
5.	Thông tư quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12/12/2024
6.	Thông tư quy định định mức kinh tế - kỹ thuật về thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 48/2024/TT-BTNMT ngày 31/12/2024
7.	Thông tư quy định định mức kinh tế - kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai cấp vùng và cả nước.	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 50/2024/TT-BNNMT ngày 31/12/2024
8.	Thông tư quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.	Bộ Tài nguyên và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 51/2024/TT-BTNMT ngày 31/12/2024
9.	Thông tư quy định kỹ thuật thực hiện lồng ghép nội dung đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.	Bộ Nông nghiệp và Môi trường	Đã hoàn thành	Số 19/2026/TT-BNNMT ngày 30/3/2026

Phụ lục số 03**TÌNH HÌNH BAN HÀNH VĂN BẢN QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI THUỘC THẨM QUYỀN CỦA ĐỊA PHƯƠNG⁴⁰**

TT	Tỉnh/Thành phố	Số lượng văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã ban hành	Tuyên truyền, phổ biến pháp luật	
			Đã thực hiện	Chưa thực hiện
1	Tuyên Quang	50	x	
2	Cao Bằng	x	x	
3	Lai Châu	16	x	
4	Lào Cai	18	x	
5	Thái Nguyên	50	x	
6	Điện Biên	11	x	
7	Lạng Sơn	32	x	
8	Sơn La	41	x	
9	Phú Thọ	46	x	
10	Bắc Ninh	14	x	
11	Quảng Ninh	>20	x	
12	TP Hà Nội	14	x	
13	TP Hải Phòng	70	x	
14	Hưng Yên	19	x	
15	Ninh Bình	22	x	
16	Thanh Hóa	24	x	
17	Nghệ An	x	x	
18	Hà Tĩnh	x	x	
19	Quảng Trị	60	x	
20	TP Huế	36	x	
21	TP Đà Nẵng	x	x	
22	Quảng Ngãi	x	x	
23	Gia Lai	x	x	
24	Đắk Lắk	38	x	
25	Khánh Hòa	x	x	
26	Lâm Đồng	x	x	
27	Đồng Nai	x	x	
28	Tây Ninh	27	x	
29	TP Hồ Chí Minh	26	x	
30	Đồng Tháp	59	x	
31	An Giang	36	x	
32	Vĩnh Long	66	x	
33	TP Cần Thơ	83	x	
34	Cà Mau	42	x	

⁴⁰ Số liệu được cập nhật đến hết ngày 14/7/2026.

Phụ lục số 04**TÌNH HÌNH BAN HÀNH VĂN BẢN QUY ĐỊNH THEO THẨM QUYỀN CỦA UBND
CẤP TỈNH ĐƯỢC QUY ĐỊNH TẠI NGHỊ ĐỊNH SỐ 49/2026/NĐ-CP⁴¹**

STT	Tên tỉnh, thành phố	Đã ban hành quy định về phân cấp, ủy quyền	Đã ban hành quy định về THC	Đã ban hành hệ số điều chỉnh giá đất
1	Tuyên Quang	x		
2	Cao Bằng	x		x
3	Lai Châu	x	x	
4	Lào Cai	x	x	x
5	Thái Nguyên	x	x	x
6	Điện Biên	x	x	x
7	Lạng Sơn	x	x	x
8	Sơn La	x		x
9	Phú Thọ	x	x	x
10	Bắc Ninh	x	x	x
11	Quảng Ninh	x	x	x
12	TP. Hà Nội	x		x
13	TP. Hải Phòng	x	x	x
14	Hưng Yên	x		x
15	Ninh Bình	x	x	x
16	Thanh Hóa	x	x	x
17	Nghệ An	x		x
18	Hà Tĩnh	x	x	x
19	Quảng Trị	x		x
20	TP. Huế	x		x
21	TP. Đà Nẵng	x		x
22	Quảng Ngãi	x	x	x
23	Gia Lai	x	x	x
24	Đắk Lắk	x	x	x
25	Khánh Hoà	x		x
26	Lâm Đồng	x	x	x
27	Đồng Nai	x	x	x
28	Tây Ninh	x		x
29	TP. Hồ Chí Minh	x		x
30	Đồng Tháp	x	x	x
31	An Giang	x	x	
32	Vĩnh Long	x	x	
33	TP. Cần Thơ	x	x	x
34	Cà Mau	x		x

⁴¹ Số liệu được cập nhật đến hết ngày 14/7/2026.