

Số: /BC-BNNMT

Hà Nội, ngày tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO**Rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự án Luật Đất đai năm 2024 sửa đổi**

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tiến hành rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự án Luật Đất đai sửa đổi (sau đây gọi là dự án Luật). Kết quả rà soát như sau:

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN RÀ SOÁT**1. Mục đích, yêu cầu rà soát**

Nhằm đảm bảo các quy định tại dự án Luật phù hợp với chủ trương, chính sách của Đảng, các văn bản quy phạm pháp luật (QPPL) và điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên; đảm bảo thể chế hóa kịp thời các chủ trương, đường lối của Đảng; đảm bảo tính phù hợp, tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật và tính tương thích quốc tế của các chính sách, quy định liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai; đồng thời rà soát, phát hiện các mâu thuẫn, chồng chéo, bất cập, điểm nghẽn phát sinh trong quá trình triển khai thi hành pháp luật đất đai tại các bộ, ngành, địa phương.

Việc rà soát được thực hiện nhằm các mục tiêu sau:

- Đánh giá mức độ thể chế hóa đầy đủ các chủ trương, đường lối của Đảng về đổi mới chính sách, pháp luật đất đai;
- Xác định các quy định chưa thống nhất, chưa đồng bộ giữa pháp luật đất đai với các pháp luật chuyên ngành;
- Đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định còn bất cập, chưa khả thi hoặc gây ách tắc trong thực tiễn triển khai;
- Bảo đảm tính đồng bộ của hệ thống pháp luật, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai;
- Hoàn thiện cơ sở pháp lý phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh và quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

2. Phạm vi, nội dung, đối tượng rà soát

a) Phạm vi rà soát:

Rà soát các chủ trương, nghị quyết của Đảng; các văn bản quy phạm pháp luật; điều ước quốc tế có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến chính sách, dự thảo sửa đổi, bổ sung pháp luật đất đai và tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024, bao gồm:

- Các chủ trương, chính sách của Đảng có liên quan đến nội dung sửa đổi, bổ sung của dự án Luật.
- Các văn bản quy phạm pháp luật đang còn hiệu lực liên quan đến nội dung sửa đổi, bổ sung của dự án Luật.
- Các điều ước quốc tế có liên quan đến nội dung sửa đổi, bổ sung của dự án Luật.

b) Nội dung rà soát:

Tập trung rà soát các nhóm vấn đề: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; Tài chính đất đai, giá đất; Phát triển quỹ đất; Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận; Cơ chế tiếp cận đất đai của doanh nghiệp; Quản lý đất có nguồn gốc nông, lâm trường; Phân cấp, phân quyền trong quản lý đất đai; Chuyển đổi số, cơ sở dữ liệu đất đai; Thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Trong đó:

- Rà soát, so sánh, đối chiếu, xem xét nội dung dự kiến sửa đổi, bổ sung tại dự án Luật để đảm bảo các nội dung tại dự án Luật đã thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng.
- Rà soát, so sánh, đối chiếu, xem xét nội dung dự kiến sửa đổi, bổ sung tại dự án Luật để đảm bảo các nội dung tại dự án Luật không mâu thuẫn, chồng chéo với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.
- Rà soát, so sánh, đối chiếu, xem xét nội dung dự kiến sửa đổi, bổ sung tại dự án Luật để đảm bảo các nội dung tại dự án Luật không trái với các điều ước quốc tế.

c) Đối tượng rà soát

Đối tượng rà soát bao gồm: Các nghị quyết, kết luận của Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư; Hiến pháp năm 2013; Các luật, nghị quyết của Quốc hội; Pháp lệnh, nghị quyết, nghị định, quyết định, thông tư có liên quan; Các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có liên quan đến quyền tài sản, đầu tư, thương mại, môi trường, phát triển bền vững.

II. QUÁ TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NHIỆM VỤ RÀ SOÁT

1. Giai đoạn 1: Nhiệm vụ rà soát, đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định của Luật Đất đai được thực hiện đồng thời với nhiệm vụ rà soát, đề xuất xử lý văn bản quy phạm pháp luật về đất đai theo yêu cầu sửa đổi Hiến pháp.

Thực hiện nhiệm vụ rà soát các văn bản quy phạm pháp luật theo định hướng sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp năm 2013, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có báo cáo chung (trong đó có lĩnh vực đất đai) gửi Bộ Tư pháp để tổng hợp báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ. Ngày 04/4/2025, Chính phủ báo cáo Quốc hội tại Báo cáo số 167/BC-CP, trong đó có đề xuất Quốc hội cho phép sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai trong Luật Tổ chức chính quyền địa phương để thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

Ngày 14/4/2025 Bộ Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 1077/BNMT-QLĐĐ gửi Bộ Nội vụ đề nghị bổ sung 01 điều vào Luật Tổ chức chính quyền địa phương để sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai cho phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, đồng thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Luật (kèm theo thuyết minh và nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai). Tuy nhiên, nội dung đề xuất của Bộ Nông nghiệp và Môi trường không được đưa vào nội dung sửa đổi Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

2. Giai đoạn 2: Nhiệm vụ rà soát, đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật về đất đai được thực hiện đồng thời với nhiệm vụ rà soát, đề xuất xử lý văn bản quy phạm pháp luật về đất đai theo yêu cầu tổ chức mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

- Thực hiện sự phân công của Ban Chỉ đạo sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp tại Kế hoạch số 40/KH-BCĐ ngày 19/4/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng dự thảo Nghị định quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, trong đó có nội dung phân cấp, phân định thẩm quyền của các cơ quan quy định trong Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật, đồng thời sửa đổi, bổ sung 05 nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai để sửa đổi, bổ sung một số điều nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành các nghị định theo trình tự, thủ tục rút gọn.

- Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 1544/BNMT-QLĐĐ ngày 26/4/2025 và Công văn số 1732/BNMT-QLĐĐ ngày 05/5/2025 gửi các bộ, ngành, địa phương đề nghị đóng góp ý kiến đối với nội dung dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị định nêu trên.

- Ngày 07/5/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 1814/BNNMT-QLĐĐ báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép đưa nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành nhằm khơi thông nguồn lực đất đai, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước vào dự thảo Nghị định quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, theo trình tự, thủ tục rút gọn. Ngày 13/5/2025, tại Văn bản số 4125/VPCP-NN, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đã đồng ý với đề xuất của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Ngày 09/5/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 1895/BNNMT-QLĐĐ gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định hồ sơ dự thảo Nghị định. Ngày 16/5/2025, Bộ Tư pháp đã tổ chức họp Hội đồng thẩm định hồ sơ dự thảo Nghị định.

- Ngày 19/5/2025, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đã chủ trì cuộc họp với một số bộ, ngành, địa phương để cho ý kiến đối với các dự thảo quy định về phân định, phân cấp trong lĩnh vực nông nghiệp và Môi trường, theo đó Phó Thủ tướng đã chỉ đạo tách dự thảo Nghị định quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai, khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thành 02 Nghị định riêng, gồm (1) Nghị định quy định về phân định, phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực đất đai theo đúng Kết luận số 155-KL/TW của Bộ Chính trị, Ban Bí thư và (2) Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành soạn thảo thành Nghị định mới theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện Dự thảo Nghị định quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực đất đai theo Mẫu kèm theo Văn bản số 2742/BTP-PLHSHC ngày 18/5/2025 của Bộ Tư pháp. Đối với nội dung quy định về phân cấp trong lĩnh vực đất đai được đưa vào Nghị định phân cấp trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường. Kết quả:

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp tại Báo cáo số 188/BCTĐ-BTP ngày 27/5/2025 (Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận ngày 29/5/2025), Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu, giải trình cụ thể tại Báo cáo số 71/BC-BNNMT ngày 30/5/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, trong đó tách riêng nội dung đưa vào dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành soạn thảo thành Nghị định mới theo trình tự, thủ tục rút gọn.

3. Giai đoạn 3: Gắn với nhiệm vụ đề xuất sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương 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.

Thực hiện Thông báo kết luận của Bộ Chính trị tại Công văn số 15429-CV/VPTW ngày 16/6/2025 của Văn phòng Trung ương Đảng và chỉ đạo của Lãnh đạo Đảng ủy Chính phủ¹, Đảng ủy Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng hồ sơ báo cáo Đảng ủy Chính phủ và Đảng ủy Chính phủ báo cáo Bộ Chính trị² để trình Ban Chấp hành Trung ương xem xét sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW làm cơ sở để đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai. Ngày 19/7/2025, Ban Chấp hành Trung ương đã thông qua Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19 tháng 7 năm 2025 Hội nghị lần thứ 12 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, trong đó đã cơ bản thống nhất với một số nội dung đề xuất của Đảng ủy Chính phủ về một số vấn đề mới đặt ra từ thực tiễn thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW.

Song song với nhiệm vụ này, Bộ đã thành lập Tổ soạn thảo xây dựng dự án Luật (Quyết định số 2327/QĐ-BNNMT ngày 24/6/2025) và thành lập Tổ giúp việc xây dựng dự án Luật (Quyết định số 2328/QĐ-BNNMT ngày 24/6/2025) để chuẩn bị cùng với quá trình chuẩn bị hồ sơ trình Ban Chấp hành Trung ương xem xét sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW.

- Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 4507/BNNMT-QLĐĐ ngày 17/7/2025 và số 4525/BNNMT-PC ngày 18/7/2025: đề nghị Chính phủ điều chỉnh kế hoạch trình hồ sơ dự thảo Luật cho phù hợp (chuyển từ Phiên họp thứ 48- tháng 8/2025 sang Phiên họp thứ 49- tháng 8/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội) để trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 9 khóa XV (tháng 10/2025).

- Ngày 06/8/2025, Bộ có Tờ trình số 128/TTr-BNNMT trình Chính phủ về đề xuất đưa dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai vào Chương trình xây dựng Luật năm 2025.

- Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại Văn bản số 7169/VPCP-NN ngày 01/8/2025 của Văn phòng Chính phủ về đề xuất của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về các nội dung chuẩn bị Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV, Bộ tiếp tục có Công văn số 5228/BNNMT-QLĐĐ ngày 06/8/2025 trình Chính phủ về đề xuất đưa dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai vào Chương trình xây dựng Luật năm 2025.

¹ Ý kiến chỉ đạo của đồng chí Bí thư Đảng ủy Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Công văn số 540-CV/VPĐU ngày 20/6/2025, của đồng chí Phó Bí thư Thường trực Đảng ủy Chính phủ, Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình tại Công văn số 5968/VPCP-CN ngày 28/6/2025.

² Công văn số 213-CV/ĐU.m ngày 29/6/2025 báo cáo Văn phòng Trung ương Đảng, Công văn gửi Đảng ủy Chính phủ: Công văn số 212-CV/ĐU.m ngày 29/6/2025; Công văn số 217-CV/ĐU.m ngày 01/7/2025; Công văn số 93-Cv/ĐU.m ngày 05/7/2025; Công văn số 223-CV/ĐU.m ngày 08/7/2025.

- Theo yêu cầu của Bộ Tư pháp - Cơ quan Thường trực Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật (do đồng chí Tổng Bí thư là Trưởng ban), Bộ đã kịp thời gửi kết quả rà soát trong lĩnh vực đất đai theo yêu cầu để đưa vào Báo cáo số 76-BC/ĐU của Đảng ủy Bộ Tư pháp ngày 02/8/2025 về báo cáo kết quả rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật, đã báo cáo Ban chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật tại Phiên họp chuyên đề thứ nhất (theo Công văn số 07-CV/BCĐTW ngày 22/7/2025 của Ban chỉ đạo Trung ương).

- Cơ quan chủ trì soạn thảo đã tổ chức đánh giá 01 năm thi hành Luật Đất đai năm 2024; đề xuất đưa dự án Luật này vào Chương trình xây dựng Luật của Quốc hội³; xây dựng dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024 gửi lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương, đồng thời đăng trên Cổng thông tin điện tử quốc gia, của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; tổ chức hội nghị, hội thảo lấy ý kiến của các bộ, ngành, địa phương doanh nghiệp, tổ chức nghề nghiệp về Dự thảo Luật⁴.

- Trên cơ sở ý kiến ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương, các tổ chức, cá nhân, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện hồ sơ Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai gửi Bộ Tư pháp để thẩm định (Công văn số 5556/BNMT-QLĐĐ ngày 14 tháng 8 năm 2025). Ngày 18 tháng 8 năm 2025, Bộ Tư pháp đã tổ chức cuộc họp Hội đồng thẩm định.

4. Giai đoạn 4: Thể chế chính sách mới của Đảng để tiếp tục khơi thông nguồn lực từ đất đai phục vụ yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới:

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

- Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026 của 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”, trong đó có nhiệm vụ trọng tâm năm 2026 để thực hiện mục tiêu tăng trưởng “2 con số”: “*Sửa đổi Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành*”, thời hạn hoàn thành năm 2026.

- 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*”

³ Công văn số 4939/BNMT-PC ngày 30/7/2025; Hiện nay, Văn phòng Chính phủ đang báo cáo Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 7507/BC-VPCP ngày 12/8/2025 về Chính phủ đề xuất UBTVQH bổ sung Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai vào Chương trình lập pháp năm 2025 của Quốc hội.

⁴ Hội thảo lấy ý kiến của các bộ, ngành, các tỉnh, thành phố khu vực miền Bắc theo Công văn số 5149/BNMT- QLĐĐ ngày 05/8/2025; khu vực miền Trung và miền Nam theo Công văn số 5326/BNMT-QLĐĐ ngày 08/8/2025, Hội thảo lấy ý kiến của các doanh nghiệp, tổ chức nghề nghiệp theo Công văn số 5416/BNMT-QLĐĐ ngày 12/8/2025), Hội nghị ngày 13/8/2025 do Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà chủ trì lấy ý kiến góp ý của các bộ, ngành Trung ương và UBND cấp tỉnh. Ý kiến góp ý được tổng hợp tại Bản tổng hợp ý kiến trong hồ sơ dự án Luật.

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”.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất bổ sung Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Dự án Luật) vào Chương trình lập pháp của Quốc hội năm 2026 tại Tờ trình số 4204/TTr-BNNMT ngày 28/4/2026.

Hiện nay, Bộ đã và đang tiếp tục lấy ý kiến góp ý của các Bộ, ngành Trung ương, cơ quan Đảng, cộng đồng doanh nghiệp... và trên có sở đó hoàn thiện dự án Luật Đất đai sửa đổi.

III. KẾT QUẢ RÀ SOÁT

1. Rà soát chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan đến chính sách

a) Tổng số văn bản của Đảng có chủ trương, đường lối liên quan đến chính sách đã được rà soát; các chủ trương, đường lối của Đảng cần thể chế hóa

Qua rà soát cho thấy, các chủ trương lớn của Đảng liên quan đến hoàn thiện pháp luật đất đai được thể hiện chủ yếu tại:

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

- Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 9/11/2022 Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới;

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

- Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia;

- Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới⁵;

⁵ Nghị quyết số 66-NQ/TW đặt ra mục tiêu “năm 2025, cơ bản hoàn thành việc tháo gỡ những “điểm nghẽn” do quy định của pháp luật”; “xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính bất hợp lý; thúc đẩy khởi nghiệp sáng tạo, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định. ... Tạo cơ sở pháp lý để khu vực kinh tế tư nhân tiếp cận hiệu quả các nguồn lực về vốn, đất đai, nhân lực chất lượng cao; thúc đẩy hình thành và phát triển các tập đoàn kinh tế tư nhân tầm cỡ khu vực và toàn cầu; hỗ trợ thực chất, hiệu quả doanh nghiệp nhỏ và vừa.”; “Khẩn trương sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật đáp ứng yêu cầu thực hiện chủ trương tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính, gắn với phân cấp, phân quyền tối đa theo phương châm

- Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia;
- Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới;
- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân⁶;
- Kết luận số 155-KL/TW ngày 17/5/2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện về sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính từ nay đến ngày 30/6/2025⁷;
- Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 của Bộ Chính trị về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật;
- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước⁸;
- Nghị quyết số 192/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội về bổ sung Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 với mục tiêu tăng trưởng đạt 8% trở lên;
- Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17/5/2025 của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân⁹;
- Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật¹⁰;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội quy định cơ chế,

“địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm”...

⁶ Nghị quyết số 68-NQ/TW yêu cầu: “Hoàn thiện hệ thống pháp luật, xoá bỏ các rào cản tiếp cận thị trường đảm bảo môi trường kinh doanh thông thoáng, minh bạch, rõ ràng, nhất quán, ổn định lâu dài, dễ tuân thủ, chi phí thấp. Minh bạch hoá, số hoá, thông minh hoá, tự động hoá, áp dụng triệt để trí tuệ nhân tạo và dữ liệu lớn trong thực hiện các quy trình, thủ tục hành chính, nhất là về gia nhập, rút lui khỏi thị trường, đất đai, quy hoạch, đầu tư, xây dựng, thuế, hải quan, bảo hiểm, sở hữu trí tuệ, tiêu chuẩn, quy chuẩn... Trong năm 2025, hoàn thành việc rà soát, loại bỏ những điều kiện kinh doanh không cần thiết, quy định chồng chéo, không phù hợp, cản trở sự phát triển của doanh nghiệp tư nhân; thực hiện cắt giảm ít nhất 30% thời gian xử lý thủ tục hành chính, ít nhất 30% chi phí tuân thủ pháp luật, ít nhất 30% điều kiện kinh doanh và tiếp tục cắt giảm mạnh trong những năm tiếp theo;”.

⁷ Kết luận số 155-KL/TW, có nội dung: “...đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và phân định rõ giữa thẩm quyền chung của Ủy ban nhân dân và thẩm quyền riêng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã phù hợp với chủ trương của Đảng, Nhà nước nhằm phát huy vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan, tổ chức các cấp (không để tình trạng đùn đẩy, né tránh và chậm trễ trong việc triển khai các nhiệm vụ, quyền hạn; gửi xin ý kiến trần lan)”.

⁸ Nghị quyết số 190/2025/QH15 đã quy định: “Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn để xử lý các văn bản chịu sự tác động do sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, bảo đảm hoàn thành trước ngày 01 tháng 3 năm 2027”.

⁹ Nghị quyết số 198/2025/QH15 đã quy định: “Chính phủ, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao, chính quyền địa phương cấp tỉnh theo thẩm quyền quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng và tổ chức thực hiện Nghị quyết này bảo đảm điều kiện tiếp cận, thực hiện cơ chế, chính sách thuận lợi, khả thi, hiệu quả”.

¹⁰ Nghị quyết số 206/2025/QH15 đã quy định: “Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, chính quyền địa phương các cấp nâng cao hiệu quả công tác xây dựng và tổ chức thi hành văn bản quy phạm pháp luật; thường xuyên rà soát các văn bản quy phạm pháp luật để xác định, xử lý khó khăn, vướng mắc theo quy định của Nghị quyết này theo đúng thẩm quyền, bảo đảm lộ trình, thứ tự ưu tiên cụ thể để xử lý hiệu quả các khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật”.

chính sách đặc thù về xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai tại các dự án, công trình nhưng vì mục đích phát triển kinh tế-xã hội, vì mục đích bảo đảm quốc phòng, an ninh và không tham nhũng xảy ra trước ngày 01/8/2024;

- Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ 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;

- Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đầu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 17/2026/NQ-CP ngày 29/4/2026 của Chính phủ về cắt giảm, phân cấp, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ ban hành Nghị quyết cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hoá điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

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

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

- Thông báo số 08-TB/BCĐTW ngày 08/8/2025 thông báo kết luận của đồng chí Tổng Bí thư Tô Lâm, Trưởng ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật tại Phiên họp của Ban Chỉ đạo¹¹;

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

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

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

- Nghị quyết số 79-NQ/TW ngày 06/01/2026 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế

¹¹ Thông báo số 08-TB/BCĐTW có yêu cầu: “Đảng ủy Bộ Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Đảng ủy Bộ Tư pháp xây dựng Báo cáo chuyên đề rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật trong lĩnh vực đất đai, phục vụ việc sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024, báo cáo Bộ Chính trị trong tháng 9/2025 (trên cơ sở chuẩn bị kỹ lưỡng và thấy cần thiết, đúng thẩm quyền của Bộ Chính trị).”.

nhà nước, trong đó có yêu cầu sửa đổi Luật Đất đai để thực hiện nhiệm vụ: *“Tiếp tục hoàn thiện quy định pháp luật về quản lý đất đai, trước mắt trong năm 2026 hoàn thành việc xây dựng và ban hành Luật Đất đai sửa đổi và các văn bản hướng dẫn...”*;

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

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

- Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia và vay, trả nợ công, đầu tư công trung hạn 5 năm 2026 - 2030 gắn với thực hiện mục tiêu phân đầu tăng trưởng “2 con số”, trong đó có nhiệm vụ trọng tâm năm 2026 để thực hiện mục tiêu tăng trưởng “2 con số”: *“Sửa đổi Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành”*, thời hạn hoàn thành năm 2026;

- Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14/8/2023 của Chính phủ về một số giải pháp nâng cao chất lượng công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật nhằm ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ.

b) Đánh giá về sự phù hợp của chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) với chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan đến chính sách cần thể chế hóa thành quy định của pháp luật; đề xuất phương án xử lý

Đánh giá về sự phù hợp của dự án Luật với chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan đến dự án Luật cần thể chế hóa thành quy định của pháp luật; đề xuất phương án xử lý. Những định hướng, mục tiêu và giải pháp nêu trên của Bộ Chính trị, Ban Bí thư, Ban Chấp hành Trung ương đặt ra sự cần thiết phải rà soát, nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai nhằm thể chế hóa chủ trương, đường lối của Bộ Chính trị, Ban Bí thư, Ban Chấp hành Trung ương, đáp ứng yêu cầu về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy chính quyền 02 cấp, mục tiêu tăng trưởng “2 con số”, đảm bảo hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả và phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Theo đó, nội dung dự án Luật đã đảm bảo thể chế hóa và phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng đặt ra.

Các chính sách lớn của dự thảo cơ bản phù hợp với chủ trương của Đảng, đặc biệt là các quy định liên quan đến bỏ khung giá đất, xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường; tăng cường phân cấp, phân quyền; hoàn thiện cơ chế đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất; minh bạch hóa dữ liệu đất đai; hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp; tăng cường kiểm soát quyền lực, phòng chống tham nhũng, tiêu cực trong quản lý đất đai.

Tuy nhiên, qua thực tiễn triển khai cho thấy vẫn còn một số nội dung chưa được thể chế hóa đầy đủ hoặc còn thiếu đồng bộ, như: chưa có cơ chế hiệu quả xử lý chênh lệch địa tô; chưa hoàn thiện cơ chế kiểm soát giá đất sát giá thị trường; thiếu quy định rõ trách nhiệm phối hợp liên ngành; phân cấp mạnh nhưng chưa gắn với cơ chế kiểm soát quyền lực và trách nhiệm giải trình; chưa có hành lang pháp lý đầy đủ cho dữ liệu đất đai liên thông quốc gia.

Ngoài ra, trong quá trình rà soát hoàn thiện toàn bộ dự thảo Luật đã bảo đảm tuân thủ đúng và đầy đủ: (i) Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 của Bộ Chính trị về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật; (ii) Nghị quyết số 158/2024/QH15 ngày 12/11/2024 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025¹²; (iii) Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 của Quốc hội về kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XV¹³.

Đề xuất hướng xử lý là cần tiếp tục rà soát, sửa đổi đồng bộ các luật liên quan; hoàn thiện cơ chế giám sát quyền lực trong quản lý đất đai; xây dựng cơ chế định giá đất độc lập, minh bạch; hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia thống nhất; tăng cường cơ chế kiểm toán, thanh tra việc quản lý và sử dụng đất.

2. Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến chính sách

Tổng số văn bản được rà soát tổng thể liên quan đến nội dung dự án Luật gồm các nhóm văn bản: 01 Hiến pháp năm 2013 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 203/2025/QH15 ngày 16/6/2025); 33 Luật có liên quan trực tiếp; 12 Nghị quyết của Quốc hội; hơn 40 nghị định, nghị quyết của Chính phủ.

a) Các điều, khoản của Hiến pháp liên quan đến chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) đã được rà soát và đánh giá tính hợp hiến của chính sách

Hiến pháp năm 2013 có 05 nhóm điều khoản chính cần được rà soát, đối chiếu với Luật Đất đai 2024 để đánh giá tính hợp hiến. Cụ thể bao gồm:

(1) *Nhóm 1, chế độ sở hữu đất đai (Điều 53 và Điều 54 Hiến pháp 2013)*: Điều 53 xác định đất đai là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Điều 54 quy định đất đai được phân bổ theo quy hoạch, kế hoạch; Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, và khi thu hồi phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Nội dung cần rà soát: Các quy định của Luật Đất đai 2024 về thu hồi đất vì

¹² Trong đó yêu cầu: “có giải pháp mạnh mẽ, quyết liệt để tháo gỡ thể chế, khắc phục điểm nghẽn; đẩy mạnh hơn nữa việc rà soát, bổ sung, hoàn thiện thể chế, pháp luật, cơ chế, chính sách gắn với nâng cao hiệu lực, hiệu quả tổ chức thực hiện pháp luật; tập trung cắt giảm, đơn giản hoá thủ tục hành chính, quy định kinh doanh, tạo thuận lợi, tiết giảm chi phí cho người dân, doanh nghiệp” và “đổi mới tư duy trong xây dựng pháp luật theo hướng vừa bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước vừa khuyến khích sáng tạo, giải phóng toàn bộ sức sản xuất, khơi thông mọi nguồn lực”- điểm 3.1 Điều 3)

¹³ Trong đó yêu cầu: “ngăn chặn kịp thời và xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, tiêu cực, “lợi ích nhóm”, “lợi ích cục bộ” trong công tác xây dựng và tổ chức thi hành pháp luật” - Mục 3.

mục đích phát triển kinh tế - xã hội (Điều 79), bồi thường khi thu hồi đất, và cơ chế quản lý đất đai cần được đối chiếu để đảm bảo phù hợp với nguyên tắc hiến định. Đặc biệt, việc mở rộng các trường hợp thu hồi đất vì mục đích kinh tế - xã hội cần được xem xét kỹ về tính phù hợp với tiêu chí "thật cần thiết" của Điều 54 Hiến pháp.

(2) *Nhóm 2, quyền con người, quyền công dân liên quan đến tài sản và chỗ ở (Điều 32 và Điều 22 Hiến pháp 2013)*: Điều 32 quy định mọi người có quyền sở hữu về thu nhập hợp pháp, của cải để dành, nhà ở; trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai, Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng có bồi thường tài sản của tổ chức, cá nhân theo giá thị trường. Điều 22 quy định công dân có quyền có nơi ở hợp pháp; không ai bị tùy tiện vào chỗ ở của người khác nếu không được người đó đồng ý.

Nội dung cần rà soát: Các quy định về thu hồi đất ở, bồi thường, tái định cư trong Luật Đất đai 2024 cần đảm bảo không vi phạm quyền về chỗ ở hợp pháp và quyền tài sản của công dân theo Hiến pháp. Việc xác định giá bồi thường "theo giá thị trường" là yêu cầu hiến định cần được thể hiện rõ trong luật.

(3) *Nhóm 3, quyền tham gia quản lý nhà nước và xã hội (Điều 28 Hiến pháp 2013)*: Điều 28 quy định công dân có quyền tham gia quản lý nhà nước và xã hội, tham gia thảo luận và kiến nghị với cơ quan nhà nước về các vấn đề của cơ sở, địa phương và cả nước.

Nội dung cần rà soát: Điều 23 của Luật Đất đai năm 2024 quy định quyền của công dân đối với đất đai (tham gia xây dựng, góp ý, giám sát chính sách pháp luật về đất đai) cần đảm bảo tương thích với Điều 28 Hiến pháp.

(4) *Nhóm 4, nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (Điều 47 Hiến pháp 2013)*: Điều 47 quy định mọi người có nghĩa vụ nộp thuế theo luật định.

Nội dung cần rà soát: Các quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê đất trong Luật Đất đai 2024 cần đảm bảo có cơ sở pháp lý rõ ràng, phù hợp với nguyên tắc "theo luật định".

(5) *Nhóm 5, vai trò của Nhà nước trong quản lý kinh tế (Điều 51 và Điều 55 Hiến pháp 2013)*: Điều 51 quy định nền kinh tế Việt Nam là nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia. Điều 55 quy định ngân sách nhà nước, dự trữ quốc gia, quỹ tài chính nhà nước và các nguồn tài chính công khác do Nhà nước thống nhất quản lý.

Nội dung cần rà soát: Cơ chế định giá đất theo thị trường trong Luật Đất đai 2024 cần đảm bảo hài hòa giữa nguyên tắc thị trường và vai trò quản lý của Nhà nước theo Điều 51 Hiến pháp. Các quy định về nguồn thu từ đất đai cũng cần được đối chiếu với Điều 55 Hiến pháp.

Kết quả rà soát cho thấy, nội dung dự án Luật được xây dựng trên cơ sở cụ thể

hóa nhiều quy định nền tảng các nguyên tắc hiến định, đã đảm bảo tính hợp hiến với Hiến pháp năm 2013 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 203/2025/QH15 ngày 16/6/2025 của Quốc hội); cơ bản phù hợp với Điều 53, Điều 54 của Hiến pháp năm 2013 về chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai; quy định bảo đảm quyền sử dụng đất là quyền tài sản được pháp luật bảo hộ; nguyên tắc công khai, minh bạch, bình đẳng trong tiếp cận đất đai; thống nhất định hướng phát triển kinh tế thị trường. Mở rộng quyền của người sử dụng đất theo hướng gần hơn với cơ chế tài sản và mở rộng cơ chế thị trường quyền sử dụng đất; tăng cường minh bạch và trách nhiệm giải trình thông qua công tác quy hoạch, dữ liệu đất đai, định giá đất và đấu giá quyền sử dụng đất; thúc đẩy chuyển đổi số.

Luật Đất đai đã chuyển mạnh từ cơ chế quản lý hành chính sang quản trị tài nguyên đất đai bằng dữ liệu và thị trường; quy định cụ thể hơn về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhằm bảo vệ quyền tài sản của người dân. Tuy nhiên, có hai điểm cần lưu ý đó là về quy định giá bồi thường đất theo giá thị trường (thay vì bảng giá đất như trước) là bước tiến quan trọng phù hợp với Điều 32 và Điều 54 Hiến pháp; điểm cần tiếp tục theo dõi liên quan đến danh mục thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội tại Điều 79 Luật Đất đai 2024 khá rộng, vì vậy cần giám sát chặt chẽ việc áp dụng để đảm bảo tiêu chí “thật cần thiết” theo Điều 54 Hiến pháp, không bị diễn giải thu hồi đất còn nguy cơ mở rộng quá mức phạm vi “lợi ích công cộng”.

Một số kiến nghị địa phương đề xuất như thu hồi đất không phân biệt nguồn vốn; thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường; cho phép thu hồi để tạo “quỹ đất sạch” cho dự án đầu tư. Các đề xuất này nếu luật hóa quá rộng có thể ảnh hưởng quyền tài sản theo Điều 32 Hiến pháp; vượt giới hạn “thật cần thiết” theo Điều 14 Hiến pháp; làm mờ ranh giới giữa “lợi ích công cộng” và “lợi ích thương mại”. Vì vậy đây là nhóm chính sách cần kiểm soát chặt chẽ về tính hợp hiến.

b) Các văn bản quy phạm pháp luật khác được rà soát liên quan đến chính sách

- Các luật được rà soát chủ yếu gồm: Luật Đất đai năm 2024 và 12 Luật sửa đổi¹⁴; các luật liên quan (Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Đầu tư; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Luật Đấu thầu; Luật Doanh nghiệp; Luật Xây dựng; Luật Quy hoạch; Luật Quản lý thuế; Luật Lâm nghiệp; Luật Bảo vệ môi trường; Luật Tài nguyên nước; Luật Giá; Luật Tổ chức Chính phủ; Luật Tổ chức Chính quyền địa phương; Luật Tôn giáo, tín ngưỡng; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Luật Ngân sách; Luật Khiếu nại; Luật Tố cáo; Luật Tổ tụng hành chính; Luật Cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước;...).

Luật Đất đai năm 2024 đã được sửa đổi, bổ sung bởi nhiều luật liên quan, đồng

¹⁴ Luật sửa đổi số 43/2024/QH15; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024; Luật Đầu tư công 2024; Luật Công nghiệp công nghệ số 2025; Luật Thanh tra 2025; Luật Khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo 2025; Luật Đường sắt 2025; Luật An ninh mạng 2025; Luật Hàng không dân dụng 2025; Luật Phục hồi, phá sản 2025; Luật sửa đổi 15 luật lĩnh vực nông nghiệp - môi trường 2025; Luật sửa đổi Luật Địa chất và khoáng sản 2025.

thời được Quốc hội, Chính phủ ban hành nhiều văn bản hướng dẫn, tháo gỡ vướng mắc, cơ bản đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với các Luật chuyên ngành có liên quan, đặc biệt là các luật về tổ chức bộ máy nhà nước, quy hoạch, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, lâm nghiệp, quản lý tài sản công... Tuy nhiên, 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 mới¹⁵, 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. 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. 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, chính sách của Luật Đất đai 2024 có quy định khác hoặc chưa đồng bộ, hoàn toàn thống nhất với các văn bản pháp luật hiện hành, dẫn đến khó khăn trong tổ chức thực hiện và phối hợp giữa các ngành, các cấp, cần tiếp tục hoàn thiện:

(1) Nhóm Luật về đầu tư

a) Luật Đầu tư số 143/2025/QH15

Luật Đầu tư có nhiều quy định liên quan trực tiếp đến chế độ quản lý, sử dụng đất và việc triển khai các dự án đầu tư, cụ thể như sau:

Điểm c khoản 2 Điều 21 quy định: Việc nhà đầu tư nước ngoài góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế phải đáp ứng các quy định, điều kiện tại điểm a, b khoản này, còn phải đáp ứng các quy định của pháp luật về đất đai về điều kiện nhận quyền sử dụng đất, điều kiện sử dụng đất tại đảo; xã, phường, đặc khu khu vực biên giới; xã, phường ven biển.

Điều 23 quy định về việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư đã quy định việc lựa chọn nhà đầu tư được tiến hành thông qua một trong các hình thức sau đây: (1) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; (2) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu; (3) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này. Tại khoản 3 quy định Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây: Đấu giá quyền sử dụng đất hai lần không thành theo quy định của Luật Đất đai; Chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm trong trường hợp pháp luật quản

¹⁵ Phấn đấu năm 2025 đạt mục tiêu tăng trưởng 08% trở lên; giai đoạn 2026-2030 đạt mục tiêu tăng trưởng liên tục 2 con số.

lý ngành, lĩnh vực quy định xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm khi thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư. Khoản 4 Điều này cũng đã dẫn chiếu thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại khoản 8 và khoản 11 Điều 24 quy định dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư gồm: (1) Dự án đầu tư mà nhà đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; dự án có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; (2) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị không phân biệt quy mô sử dụng đất hoặc quy mô dân số trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai.

Điểm a khoản 4 Điều 33 quy định đối với dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư không được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu, trừ một trong các trường hợp sau đây: Để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai.

Khoản 1 Điều 34 quy định một trong các điều kiện cho phép Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác phải đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan (nếu có).

Điểm đ khoản 2 và khoản 5 Điều 36 quy định một trong các trường hợp Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư khi Dự án đầu tư thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Luật Đấu thầu

Luật Đấu thầu có nhiều quy định liên quan đến việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, cụ thể như sau:

Điểm a khoản 2 Điều 3 quy định Hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh gồm: Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đất đai;

Tại các khoản 10, 19, 25 và 26 Điều 4 về giải thích từ ngữ có quy định: “10. *Doanh nghiệp dự án là doanh nghiệp do nhà đầu tư thành lập để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.*

19. Hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển là toàn bộ tài liệu sử dụng cho hình thức đấu thầu rộng rãi có bước mời quan tâm, sơ tuyển, bao gồm các yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm đối với nhà thầu làm căn cứ để chủ đầu tư lựa chọn danh sách nhà thầu trúng sơ tuyển, danh sách nhà thầu có hồ sơ quan tâm được đánh giá đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm. Trường hợp lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời quan tâm là toàn bộ tài liệu sử dụng cho dự án cần xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý ngành, lĩnh vực, bao gồm yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm đối với nhà đầu tư.

25. Nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân tham dự thầu, đứng tên dự thầu và trực tiếp ký, thực hiện hợp đồng nếu được lựa chọn. Nhà đầu tư có thể là nhà đầu tư độc lập hoặc nhà đầu tư liên danh.

26. Nhà thầu là tổ chức, cá nhân hoặc kết hợp giữa các tổ chức hoặc giữa các cá nhân với nhau theo hình thức liên danh trên cơ sở thỏa thuận liên danh tham dự thầu, đứng tên dự thầu và trực tiếp ký, thực hiện hợp đồng nếu được lựa chọn. Trường hợp liên danh, thỏa thuận liên danh phải quy định rõ trách nhiệm của thành viên đứng đầu liên danh và trách nhiệm chung, trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh đối với toàn bộ phạm vi của gói thầu.”.

Điều 20 quy định các hình thức lựa chọn nhà thầu bao gồm: (1) Chỉ định thầu, lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt, đặt hàng, mua sắm trực tiếp; (2) Đấu thầu rộng rãi, chào hàng cạnh tranh, đấu thầu hạn chế; (3) Tự thực hiện, tham gia thực hiện của cộng đồng, đàm phán giá.

Điều 23 quy định về chỉ định thầu như sau: “1. Chỉ định thầu được áp dụng để giao cho một nhà thầu thực hiện gói thầu thuộc dự án, dự toán mua sắm đáp ứng một trong các yêu cầu sau:

a) Có yêu cầu cấp bách, khẩn cấp nhằm thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh, đối ngoại, bảo vệ chủ quyền quốc gia; ngăn chặn hoặc xử lý hậu quả do sự kiện bất khả kháng, bảo vệ tài sản, sức khỏe, tính mạng của người dân; phòng, chống dịch bệnh;

b) Có yêu cầu về bảo vệ bí mật nhà nước;

c) Thuộc dự án đầu tư công đặc biệt; dự án đầu tư công khẩn cấp; dự án quan trọng quốc gia được cho phép áp dụng tại nghị quyết của Quốc hội khi quyết định chủ trương đầu tư dự án;

d) Có yêu cầu, điều kiện đặc thù về chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ thuật; nghiên cứu, thử nghiệm, quyền tác giả, bản quyền, bảo hành hoặc cần bảo đảm tính tương thích về công nghệ, bản quyền, quy hoạch;

đ) Có duy nhất một nhà thầu, nhà sản xuất cung cấp hàng hóa, dịch vụ trên thị trường;

e) Thuộc hạn mức áp dụng chỉ định thầu theo quy định của Chính phủ;

g) Thuộc trường hợp chỉ định thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

h) Thuộc các lĩnh vực chiến lược, các dự án, nhiệm vụ nghiên cứu khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo đặc biệt, chuyển đổi số;

i) Gói thầu cần đẩy nhanh tiến độ, bảo đảm chất lượng, hiệu quả.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

Điều 34 quy định về hình thức lựa chọn nhà đầu tư bao gồm: (1) đấu thầu rộng rãi; (2) Đấu thầu hạn chế; (3) Chỉ định nhà đầu tư; (4) lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt. Tại khoản 2a quy định chỉ định nhà đầu tư trong trường hợp: (1) Chỉ định nhà đầu tư được áp dụng đối với dự án đầu tư kinh doanh cần thực hiện trong các trường hợp: dự án do nhà đầu tư đề xuất mà nhà đầu tư có quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng công nghệ chiến lược; dự án cần tiếp tục lựa chọn nhà đầu tư trước đó đã triển khai hạ tầng số, nền tảng số nhằm bảo đảm tương thích, đồng bộ, kết nối về kỹ thuật; dự án đầu tư kinh doanh cần đẩy nhanh tiến độ, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm lợi ích quốc gia do nhà đầu tư đề xuất theo quy định của Chính phủ; (2) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư đối với dự án quy định tại điểm a khoản này.

Điều 43 quy định quy trình, thủ tục lựa chọn nhà thầu như sau: “1. Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà thầu bao gồm một hoặc một số công việc sau:

a) Chuẩn bị lựa chọn nhà thầu;

b) Tổ chức lựa chọn nhà thầu;

c) Đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất;

d) Thương thảo hợp đồng, thương thảo về đề xuất của nhà thầu;

đ) Trình, thẩm định, phê duyệt, công khai kết quả lựa chọn nhà thầu, giải thích lý do nhà thầu không trúng thầu theo yêu cầu của nhà thầu (nếu có);

e) Hoàn thiện, ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng.

Đối với hình thức chỉ định thầu, trong quá trình thương thảo, hoàn thiện hợp đồng, chủ đầu tư và nhà thầu thương thảo về giá bảo đảm giá đề nghị trúng thầu tiết kiệm, hiệu quả kinh tế.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

Điều 46 Luật Đấu thầu quy định về quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đã quy định: “1. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư bao gồm các bước sau đây:

a) Công bố dự án đầu tư kinh doanh;

b) Chuẩn bị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư gồm: lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu;

c) *Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư gồm: mời thầu; phát hành, sửa đổi, làm rõ hồ sơ mời thầu; chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, quản lý, sửa đổi, rút, thay thế hồ sơ dự thầu;*

d) *Đánh giá hồ sơ dự thầu gồm: mở thầu; kiểm tra, đánh giá tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu; đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu;*

đ) *Trình, thẩm định, phê duyệt, công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư; giải thích lý do nhà đầu tư không trúng thầu theo yêu cầu của nhà đầu tư (nếu có);*

e) *Đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng.*

2. *Trường hợp pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm, ngoài các bước quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền lập hồ sơ mời quan tâm, thông báo mời quan tâm, tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và phê duyệt kết quả mời quan tâm trước khi thực hiện bước chuẩn bị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.*

3. *Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”*

Điều 63 về xét duyệt trúng thầu trong lựa chọn nhà đầu tư quy định: “1. Nhà đầu tư được xem xét, đề nghị trúng thầu khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) *Có hồ sơ dự thầu hợp lệ;*

b) *Đáp ứng yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm;*

c) *Đáp ứng yêu cầu về phương án đầu tư kinh doanh;*

d) *Đáp ứng yêu cầu về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương;*

đ) *Có điểm tổng hợp về năng lực, kinh nghiệm, phương án đầu tư kinh doanh và hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương cao nhất.*

2. *Đối với nhà đầu tư không được lựa chọn, thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư phải nêu lý do nhà đầu tư không trúng thầu.”*

Điều 71 quy định về hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn như sau: “1. Sau khi lựa chọn được nhà đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn hoặc với nhà đầu tư được lựa chọn và doanh nghiệp dự án. Đối với nhà đầu tư liên danh, tất cả các thành viên liên danh phải trực tiếp ký, đóng dấu (nếu có) vào văn bản hợp đồng. Hợp đồng ký kết giữa các bên phải tuân thủ các quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. *Hợp đồng được ký kết giữa các bên phải phù hợp với nội dung trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, kết quả đàm phán hợp đồng, quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và văn bản thỏa thuận đầu tư.”*

c) Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư (Luật PPP)

Về hợp đồng BT (xây dựng - chuyển giao) trong Luật PPP:

Tại điểm đ khoản 1 Điều 14, khoản 2a Điều 45 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư¹⁶ quy định: “1. Bộ, cơ quan trung ương, cơ quan khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn dự án phù hợp để đầu tư theo phương thức PPP căn cứ các điều kiện sau đây: ...đ) Có khả năng bố trí vốn nhà nước trong trường hợp dự án có nhu cầu sử dụng vốn nhà nước hoặc có khả năng bố trí nguồn ngân sách nhà nước, quỹ đất thanh toán trong trường hợp dự án áp dụng loại hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất, loại hợp đồng BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước.”;

“2a. Hợp đồng BT là hợp đồng được ký kết giữa cơ quan có thẩm quyền và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) để xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng; sau khi hoàn thành, nhà đầu tư chuyển giao công trình dự án BT cho cơ quan có thẩm quyền.

Hợp đồng BT được thực hiện theo hình thức sau đây: a) Thanh toán bằng quỹ đất được thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai, quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý để thực hiện dự án đối ứng. Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện công trình BT và dự án đối ứng là trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Giá đất dự kiến của quỹ đất thanh toán dự án BT được tính căn cứ bảng giá đất tại thời điểm lập dự án, lập hồ sơ mời thầu. Việc thanh toán được thực hiện theo cơ chế bù trừ chênh lệch giữa giá trị công trình BT và giá trị quỹ đất thanh toán;”

Pháp luật về PPP đã bổ sung quy định cho phép thực hiện dự án Hợp đồng BT và quỹ đất thanh toán trong trường hợp dự án áp dụng loại hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất.

Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung nhiều quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, giá đất... để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, tuy nhiên chưa có quy định về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện quỹ đất thanh toán trong trường hợp dự án áp dụng loại hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất. Tại thời điểm Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội thông qua thì Pháp luật về PPP chưa có các quy định về Hợp đồng BT. Tại điểm a khoản 7, điểm b khoản 12 Điều 3 của Luật số 57/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2025 đã bổ sung loại Hợp đồng BT là một trong các loại của Hợp đồng PPP.

¹⁶ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 7, điểm b khoản 12 Điều 3 của Luật số 57/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật thì tại điểm c khoản 2 Điều 3; điểm a khoản 4, điểm b khoản 9 Điều 4; khoản 5 Điều 5 của 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 số 31/2024/QH15 đã bổ sung quy định về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu để thực hiện dự án đối ứng cho nhà đầu tư thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng xây dựng - chuyển giao (Hợp đồng BT), giải quyết chuyển tiếp dự án BT để bảo đảm đồng bộ với quy định của Luật PPP. Do đó, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) tiếp tục luật hóa các quy định nêu trên tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

d) Luật Đầu tư công

Điều 1 quy định Luật này quy định việc quản lý nhà nước về đầu tư công; quản lý và sử dụng vốn đầu tư công; quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư công.

Pháp luật về đầu tư công quy định cụ thể phân loại dự án đầu tư công; lập, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư; nguyên tắc, thẩm quyền, trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư công tại nước ngoài, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.

đ) Luật Đất đai năm 2024

Luật Đất đai năm 2024 đã có các quy định thống nhất các quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất như sau:

Điểm a khoản 2 Điều 27 quy định trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật này.

Tại khoản 3 Điều 28 và Điều 10 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã quy định về nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai. tại khoản 1 Điều 10 đã quy định Khu vực hạn chế tiếp cận đất đai là khu vực thuộc xã, phường, biên giới; xã, phường, ven biển; đặc khu; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở.

Điều 79 Luật Đất đai quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; các căn cứ, điều kiện thu hồi đất đã dẫn chiếu sang quy định của pháp luật về đầu tư như: Dự án đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định

chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ;

Khoản 8 Điều 81 đã quy định các trường hợp nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, trong đó có trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư.

Tại Điều 116 về căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã quy định: (1) Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu; (2) Căn cứ giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này, như sau: Đối với dự án thuộc danh mục quy định tại điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Đối với dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; (3) Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (4) Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã quy định: Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư **hoặc theo** tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Tại các điều 124, 125 và 126 đã quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Tại khoản 5 Điều 124 đã quy định việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này mà không sử dụng vốn quy định tại khoản 2 Điều này trong trường hợp có nhà đầu tư quan tâm mà chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Tại Điều 175 đã bổ sung quy định điều kiện, thời hạn điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư có sử dụng đất khi chưa hết thời hạn sử dụng đất.

e) Kết quả rà soát

- Đánh giá sự thống nhất giữa Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư công và Luật Đất đai năm 2024: Các quy định của Luật Đất đai năm 2024 đã cơ bản thống nhất với Luật Đầu tư và Luật Đấu thầu thông qua việc dẫn chiếu và sử dụng chung các căn cứ pháp lý về chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất. Cụ thể như sau:

(1) Thống nhất về điều kiện tiếp cận đất đai của nhà đầu tư

Luật Đầu tư quy định nhà đầu tư nước ngoài khi góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp phải đáp ứng các điều kiện của pháp luật đất đai về quyền nhận chuyển quyền sử dụng đất tại khu vực biên giới, ven biển, đặc khu.

Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã quy định cụ thể khu vực hạn chế tiếp cận đất đai và điều kiện nhận quyền sử dụng đất tại các khu vực này.

(2) Thống nhất về lựa chọn nhà đầu tư

Luật Đầu tư quy định ba hình thức lựa chọn nhà đầu tư gồm: đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; chấp thuận nhà đầu tư. Các trường hợp áp dụng đều được dẫn chiếu sang pháp luật đất đai.

Luật Đất đai năm 2024 tại các Điều 124, 125 và 126 cũng phân định tương ứng: trường hợp giao đất không đấu giá, không đấu thầu; giao đất thông qua đấu giá; giao đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Đồng thời Luật Đất đai cũng quy định trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm thì xử lý theo pháp luật về đấu thầu.

(3) Thống nhất về căn cứ giao đất sau lựa chọn nhà đầu tư

Điều 116 Luật Đất đai quy định: căn cứ giao đất sau đấu thầu là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư; căn cứ giao đất đối với dự án PPP là văn bản lựa

chọn nhà đầu tư; căn cứ giao đất đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư là quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư.

Các quy định này hoàn toàn thống nhất với: Luật Đầu tư; Luật PPP; Luật Đấu thầu. Như vậy việc giao đất hiện nay đã được đặt sau bước lựa chọn nhà đầu tư.

(4) Thống nhất về thu hồi đất để thực hiện dự án

Điều 79 Luật Đất đai quy định việc thu hồi đất chỉ được thực hiện khi dự án đã có: quyết định đầu tư; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc văn bản lựa chọn nhà đầu tư.

Các căn cứ này đều là quyết định được ban hành theo Luật Đầu tư hoặc Luật PPP. Hai hệ thống pháp luật thống nhất về điều kiện để Nhà nước thu hồi đất.

(5) Thống nhất về quản lý tiến độ dự án

Luật Đầu tư quy định: không được kéo dài tiến độ quá 24 tháng.

Luật Đất đai quy định: đất không đưa vào sử dụng trong 12 tháng hoặc chậm tiến độ quá 24 tháng thì bị thu hồi.

(6) Thống nhất về xử lý trường hợp chỉ có một nhà đầu tư

Luật Đầu tư quy định: chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu thì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật đất đai.

Luật Đất đai quy định: trường hợp dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm thì thực hiện theo Luật Đấu thầu.

Luật Đấu thầu quy định: quy trình mời quan tâm trước khi đấu thầu.

Tuy nhiên, trên thực tế vẫn còn tình trạng một dự án phải thực hiện nhiều thủ tục theo nhiều đạo luật khác nhau, dẫn đến quy trình kéo dài và phát sinh chi phí tuân thủ.

- Đối chiếu giữa quy định của Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư công với đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi), cụ thể như sau:

(1) Chính sách 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 cơ bản thống nhất với Luật Đầu tư và Luật Đấu thầu.

Luật Đầu tư hiện hành đã phân định các hình thức tiếp cận đất đai để thực hiện dự án đầu tư thông qua: đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án có sử dụng đất theo pháp luật về đấu thầu; chấp thuận nhà đầu tư đối với các trường hợp không thuộc diện đấu giá, đấu thầu.

Luật Đấu thầu quy định trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án có sử dụng đất nhằm bảo đảm nguyên tắc cạnh tranh, công khai, minh bạch, hiệu quả kinh tế và sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai.

Do đó, chủ trương lấy đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với quỹ đất do Nhà nước quản lý làm phương thức chủ yếu để giao đất, cho thuê đất hoàn toàn phù hợp với định hướng của cả Luật Đầu tư và Luật Đấu thầu.

(2) Chính sách cho phép lựa chọn hình thức thuê đất theo quy định cơ bản thống nhất với Luật Đầu tư và Luật Đấu thầu, do pháp luật về đấu thầu và đầu tư không điều chỉnh trực tiếp hình thức trả tiền thuê đất, chính sách này còn tạo điều kiện để nhà đầu tư chủ động hơn trong việc lựa chọn phương án tài chính của dự án đầu tư.

(3) Chính sách quy định rõ điều kiện, tiêu chí, trình tự, trách nhiệm và cơ chế giám sát rất phù hợp với chính sách của Luật Đấu thầu

Luật Đấu thầu đã quy định khá đầy đủ về: cạnh tranh; công khai; minh bạch; trách nhiệm của các bên; kiểm tra, giám sát trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư.

Luật Đầu tư cũng quy định: điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư; trách nhiệm của cơ quan nhà nước; giám sát, đánh giá dự án đầu tư.

Đề xuất chính sách của Luật Đất đai sửa đổi tiếp tục hoàn thiện các quy định này đối với giai đoạn giao đất, cho thuê đất và quản lý sử dụng đất sau khi nhà đầu tư được lựa chọn.

Qua rà soát cho thấy đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) nhìn chung thống nhất với định hướng của Luật Đầu tư và Luật Đấu thầu, đặc biệt về nguyên tắc công khai, minh bạch, cạnh tranh trong tiếp cận đất đai và lựa chọn nhà đầu tư. Các chính sách về ưu tiên đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, quy định rõ tiêu chí và trình tự giao đất, tăng cường cơ chế giám sát và phòng, chống lợi ích nhóm đều kế thừa và hỗ trợ thực hiện hiệu quả các quy định của Luật Đầu tư và Luật Đấu thầu.

(2) Nhóm Luật về bất động sản và nhà ở

a) *Luật Nhà ở*: đa phần chỉ dẫn chiếu đến pháp luật đất đai. Do đó, hiện không có mâu thuẫn, chồng chéo giữa Luật Đất đai và Luật Nhà ở. Trong trường hợp có sự thay đổi thuật ngữ trong Luật Đất đai thì các quy định dẫn chiếu có thể phải sửa đổi, bổ sung.

Đối với việc đưa chính sách nhà lưu trú (condotel, officetel) vào hồ sơ chính sách Luật Nhà ở (sửa đổi) (dự kiến thông qua tại kỳ họp tháng 8/2026) (15/18 thành viên Chính phủ đã lựa chọn phương án này), đề nghị rà soát để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi).

Đối với chính sách về sở hữu nhà ở cho người nước ngoài, cần tiếp tục rà soát, chỉnh sửa khi chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi). Ngoài ra, một số nội dung khác có liên quan như: (1) đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 8); (2) công nhận quyền sở hữu nhà ở (Điều 9); (3) các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở (Điều 22); (4) đất để xây

dựng nhà ở công vụ (Điều 40); (5) nguyên tắc lập phương án bồi thường, tái định cư (Điều 70); (6) nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư (Điều 71); (7) đất để phát triển nhà ở xã hội (Điều 83);...

b) *Luật Kinh doanh bất động sản* có một số quy định có liên quan trực tiếp đến việc quản lý, sử dụng đất và kinh doanh bất động sản, như: (1) quy định về công khai thông tin đối với bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (khoản 4 Điều 6); (2) quy định về hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (khoản 3 Điều 10);...

c) *Luật Xây dựng* có một số quy định chỉ dẫn chiếu đến pháp luật về đất đai (khoản 3 Điều 9, khoản 2 Điều 14, khoản 3 Điều 23, điểm a khoản 2 Điều 43, điểm a khoản 1 Điều 44, điểm b khoản 2 Điều 46, khoản 3 Điều 48 và khoản 3 Điều 92). Do đó, hiện không có mâu thuẫn, chồng chéo giữa Luật Đất đai và Luật Xây dựng. Vì vậy, trường hợp Luật Đất đai có sự thay đổi về thuật ngữ, khái niệm hoặc nội dung được dẫn chiếu thì cần rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định tương ứng của Luật Xây dựng để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong áp dụng pháp luật.

d) *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 trường.

đ) *Kết quả rà soát*:

- Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng với Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:

Qua rà soát cho thấy, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Xây dựng nhìn chung không có mâu thuẫn trực tiếp với Luật Đất đai năm 2024. Trong đó, Luật Nhà ở và Luật Xây dựng chủ yếu sử dụng kỹ thuật lập pháp dẫn chiếu đến pháp luật đất đai đối với các vấn đề liên quan đến chế độ sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, quyền sử dụng đất, bồi thường, tái định cư và cấp Giấy chứng nhận; còn Luật Kinh doanh bất động sản điều chỉnh hoạt động kinh doanh trên cơ sở quyền sử dụng đất được xác lập theo Luật Đất đai.

Tuy nhiên, cần tập trung rà soát các nội dung có tác động trực tiếp như: chính sách đối với condotel, officitel và các loại hình lưu trú đa công năng; chế độ sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài; đất phát triển nhà ở xã hội; chuyển nhượng dự án bất động sản; quyền kinh doanh quyền sử dụng đất; điều kiện cấp giấy phép xây dựng; cũng như việc công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn

liên với đất. Việc sửa đổi đồng bộ các luật này sẽ góp phần bảo đảm tính thống nhất, minh bạch và khả thi của hệ thống pháp luật khi triển khai Luật Đất đai (sửa đổi).

- Đối chiếu giữa Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Xây dựng với đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi), cụ thể như sau:

Qua rà soát, đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) nhìn chung thống nhất với Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Xây dựng, không phát sinh mâu thuẫn trực tiếp. Trong đó, Luật Kinh doanh bất động sản có mức độ liên quan lớn nhất, do cùng điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản và thị trường quyền sử dụng đất. Các chính sách về công khai thông tin, minh bạch giao dịch, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, kết nối dữ liệu giữa đất đai, công chứng, thuế, ngân hàng và đăng ký kinh doanh bất động sản có tính chất bổ sung, hoàn thiện cơ chế vận hành thị trường và cần được đồng bộ với hệ thống thông tin, điều kiện giao dịch và chuyển nhượng dự án theo Luật Kinh doanh bất động sản.

Đối với Luật Nhà ở, các chính sách mới không mâu thuẫn nhưng cần rà soát để bảo đảm thống nhất về cơ chế lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở, phát triển nhà ở xã hội, sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài và việc sử dụng quỹ đất phát triển nhà ở khi Luật Đất đai sửa đổi các quy định về giao đất, cho thuê đất hoặc thay đổi thuật ngữ, khái niệm. Đối với Luật Xây dựng, các quy định hiện hành chủ yếu dẫn chiếu pháp luật đất đai nên không phát sinh xung đột; tuy nhiên cần sửa đổi đồng bộ các quy định về chuyển đổi công năng, cải tạo công trình và cấp phép xây dựng nếu Luật Đất đai bổ sung cơ chế sử dụng trụ sở công đôi dư, chuyển mục đích sử dụng đất sang y tế, giáo dục và đào tạo. Nhìn chung, các chính sách đề xuất có tính kế thừa và hoàn thiện hệ thống pháp luật hiện hành, góp phần nâng cao tính minh bạch của thị trường quyền sử dụng đất và tăng cường sự liên thông giữa pháp luật về đất đai, nhà ở, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

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. Việc kết nối dữ liệu giữa đăng ký đất đai và kinh doanh bất động sản với công chứng, thuế, ngân hàng còn chưa chặt chẽ. Thực tiễn đã có các mô hình phát triển nhà ở cho thuê 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.

Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ gặp nhiều khó khăn do quyền sử dụng đất ổn định lâu dài không đồng bộ với niên hạn sử dụng công trình; đòi hỏi phải xử lý đồng bộ quyền sử dụng đất chung ổn định của nhiều chủ sở hữu nên khó tạo sự đồng thuận; gây khó khăn cho Nhà nước khi thực hiện quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị; làm giảm khả năng điều tiết phân giá trị gia tăng của đất đai phát sinh từ quy hoạch, đầu tư hạ tầng và phát triển đô thị.

(3) Nhóm Luật về quy hoạch

a) Về quy định của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn:

Tại các khoản 12, 13 và 19 Điều 2 quy định: “6. Quy hoạch đô thị và nông thôn là quy hoạch không gian lãnh thổ, là việc xác định, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở nhằm tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân tại đô thị, nông thôn và khu chức năng.

12. Quy hoạch phân khu là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và bố trí hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở cho một khu vực, cụ thể hóa nội dung của quy hoạch chung hoặc quy hoạch tỉnh.

13. Quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, yêu cầu về quản lý kiến trúc cảnh quan cho từng lô đất xây dựng công trình, bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở để cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

19. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan cho một khu vực, ô phố hoặc một lô đất được xác định tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chung trong trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu, gồm mật độ xây dựng, chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi của công trình, chiều sâu xây dựng tối đa.”.

Khoản 2 và khoản 3 Điều 3 quy định về hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn như sau: “2. Các loại quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

a) *Quy hoạch đô thị đối với thành phố; đô thị thuộc tỉnh; đô thị thuộc thành phố; đặc khu là đô thị; đô thị mới;*

b) *Quy hoạch nông thôn đối với xã; đặc khu không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này;*

c) *Quy hoạch khu chức năng đối với khu chức năng;*

d) Quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố;

đ) Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố.

3. Các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.”

Điểm i khoản 4 Điều 16 quy định: “*i) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua quy hoạch trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.”*

Điểm d khoản 1 Điều 26 quy định Quy hoạch chi tiết đô thị bao gồm quy định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất.

b) Về quy định của Luật Quy hoạch

Khoản 1 Điều 5 quy định Hệ thống quy hoạch quốc gia gồm: (1) Quy hoạch cấp quốc gia, bao gồm quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch ngành; (2) Quy hoạch vùng. Chính phủ xác định các vùng cần lập quy hoạch; (3) Quy hoạch tỉnh; (4) Quy hoạch chi tiết ngành; (5) Quy hoạch đô thị và nông thôn; (6) Quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt do Quốc hội quy định. Tại khoản 2 Điều 5 quy định Danh mục quy hoạch ngành, quy hoạch chi tiết ngành bao gồm các quy hoạch tại Phụ lục ban hành kèm theo Luật này; điểm 28 và điểm 29 phần II mục 1 quy hoạch ngành của Phụ lục quy định quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là một trong những quy hoạch ngành; điểm 12 phần I mục 2 quy hoạch ngành của Phụ lục quy định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là một trong những quy hoạch chi tiết ngành.

Điều 6 quy định về nguyên tắc xác định quy hoạch phải điều chỉnh và quy hoạch được thực hiện khi có mâu thuẫn giữa các quy hoạch, trong đó có quy định xử lý các trường hợp mâu thuẫn giữa các loại quy hoạch.

Khoản 4 và khoản 5 Điều 9 quy định Trình tự lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết ngành, quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan. Việc công bố quy hoạch chi tiết ngành, quy hoạch đô thị và nông thôn tuân thủ quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 31 quy định nội dung quy hoạch chi tiết ngành, quy hoạch đô thị và nông thôn tuân thủ quy định tại các điểm đ, e, i, k và l khoản 3 Điều 5 và Điều 24 của Luật này và thực hiện theo quy định khác của pháp luật có liên quan.

Các khoản 3, 4, 5 và 6 Điều 36 quy định: (1) Chính phủ quy định thẩm quyền phê duyệt quy hoạch ngành; (2) Bộ trưởng phê duyệt quy hoạch chi tiết ngành, trừ trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch khảo cổ, quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích của cụm di tích quốc gia hoặc cụm di tích quốc gia với di tích cấp tỉnh thuộc trách nhiệm quản lý. (3) Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện

theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Khoản 3 Điều 37 về thứ tự quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch đã quy định quy hoạch chi tiết ngành được phê duyệt sau quy hoạch mà quy hoạch đó cụ thể hóa.

c) Về quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương

Điểm a khoản 3 Điều 15 về nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định: “a) *Thông qua quy hoạch tỉnh để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt; quyết định kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp tỉnh 05 năm và hằng năm, các quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, lĩnh vực của địa phương, bảo đảm phù hợp, thống nhất với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng và quy hoạch tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;*”

Điểm a khoản 3 Điều 21 về nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân xã: thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp mình trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

d) Về quy định của Luật Đất đai năm 2024

Tại khoản 8 và khoản 36 Điều 3 quy định: “8. Chỉ tiêu sử dụng đất là diện tích đất của từng loại đất được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định để phân bổ trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

36. Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất và khoanh vùng đất đai cho các mục đích phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng đơn vị hành chính cho thời kỳ xác định.”

Khoản 2 Điều 14 quy định: “2. *Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền thông qua quy hoạch sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;*”

Khoản 1 Điều 61 quy định về Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm: (1) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; (2) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; (3) Quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp xã¹⁷; (4) Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng; (5) Quy hoạch sử dụng đất an ninh.

Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã quy định không tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã thời kỳ 2026-2030, trong khi Luật Đất đai 2024 sửa đổi dự kiến thay thế quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện bằng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc kế hoạch sử dụng đất 5 năm cấp xã.

Tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 7 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025

¹⁷ Được sửa đổi, bổ sung tại Điều 19 và Điều 20 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai đã phân cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất như sau: “1. *Thẩm quyền của Chính phủ thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia quy định tại khoản 2 Điều 72 Luật Đất đai do Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường thực hiện.*

2. *Thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ theo quy định của Luật Đất đai do Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường thực hiện, bao gồm:*

a) *Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia quy định tại điểm b khoản 1 Điều 71 Luật Đất đai;*

b) *Phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho đơn vị hành chính cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định tại khoản 1 Điều 76 Luật Đất đai.*

3. *Thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đối với thành phố trực thuộc Trung ương không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh quy định tại khoản 3 Điều 72 Luật Đất đai do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thực hiện.”.*

đ) Kết quả rà soát:

- Đánh giá sự thống nhất hoặc mâu thuẫn, chồng chéo giữa Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Tổ chức chính quyền địa phương với Luật Đất đai năm 2024:

Những nội dung thống nhất

(1) *Thống nhất về vị trí của quy hoạch sử dụng đất trong hệ thống quy hoạch quốc gia*

Luật Quy hoạch xác định quy hoạch sử dụng đất quốc gia là một loại quy hoạch cấp quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là quy hoạch chi tiết ngành; Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục quy định hệ thống quy hoạch sử dụng đất từ trung ương đến địa phương. Hai luật đều thống nhất xác định quy hoạch sử dụng đất là công cụ quan trọng để phân bổ, quản lý và sử dụng nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

Đồng thời, Luật Quy hoạch giao việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thực hiện theo pháp luật chuyên ngành, bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

(2) *Thống nhất về vai trò của Hội đồng nhân dân*

Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định Hội đồng nhân dân thông qua quy hoạch tỉnh, quy hoạch ngành của địa phương. Luật Đất đai quy định Hội đồng nhân dân thông qua quy hoạch sử dụng đất trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn cũng quy định đối với các quy hoạch thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải trình Hội đồng nhân dân thông qua trước khi trình phê duyệt.

Như vậy, các luật cơ bản thống nhất về vai trò giám sát, quyết định của Hội đồng nhân dân đối với các quy hoạch của địa phương.

Những điểm chưa thống nhất, chồng chéo

(1) Chưa thống nhất về khái niệm "chỉ tiêu sử dụng đất"

Luật Đất đai năm 2024 quy định: chỉ tiêu sử dụng đất là diện tích của từng loại đất được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất.

Trong khi đó, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn quy định: chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch là các chỉ tiêu phát triển không gian như mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, khoảng lùi...

Hai luật sử dụng cùng một thuật ngữ nhưng có nội hàm khác nhau, dễ gây nhầm lẫn trong quá trình lập, thẩm định và thực hiện quy hoạch.

(2) Chồng chéo về nội dung quy hoạch sử dụng đất

Luật Đất đai quy định quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất và khoanh vùng đất đai theo mục đích sử dụng.

Trong khi đó Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn cũng xác định: chức năng sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất; bố trí từng lô đất.

Như vậy, cả hai hệ thống quy hoạch đều điều chỉnh việc sử dụng đất nhưng theo hai phương thức khác nhau (theo loại đất và theo không gian xây dựng), dẫn đến giao thoa và phát sinh việc phải điều chỉnh đồng thời nhiều loại quy hoạch.

(3) Chưa đồng bộ về phân cấp thẩm quyền:

Luật Quy hoạch đã bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và phân cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Tuy nhiên, Luật Đất đai vẫn quy định Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

- Đánh giá sự thống nhất hoặc mâu thuẫn, chồng chéo giữa Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Tổ chức chính quyền địa phương với đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi)

(1) Về đổi mới phương thức lập quy hoạch sử dụng đất theo hướng quy hoạch không gian lãnh thổ: Đề xuất chính sách thống nhất và phù hợp với Luật Quy hoạch và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Việc chuyển từ quản lý bằng chỉ tiêu diện tích sang quy hoạch không gian lãnh thổ phù hợp với cách tiếp cận của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, trong đó quy hoạch xác định chức năng sử dụng đất và tổ chức

không gian theo từng khu vực. Đồng thời, chính sách cũng khắc phục sự chồng chéo hiện nay giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị.

(2) Về tích hợp hệ thống quy hoạch: Đề xuất tích hợp quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch ngành có sử dụng đất phù hợp với Luật Quy hoạch vì Luật Quy hoạch đã xác định các loại quy hoạch phải bảo đảm tính thống nhất trong hệ thống quy hoạch quốc gia. Chính sách này góp phần giảm sự phân tán giữa các loại quy hoạch hiện nay.

(3) Về sửa đổi hệ thống quy hoạch theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp: Đề xuất chính sách phù hợp với Luật Tổ chức chính quyền địa phương và chủ trương cải cách bộ máy nhà nước.

(4) Về điều chỉnh quy hoạch: Luật Quy hoạch đã quy định nguyên tắc xử lý mâu thuẫn giữa các loại quy hoạch nhưng chưa quy định đầy đủ cơ chế điều chỉnh đồng bộ. Đề xuất chính sách bổ sung nguyên tắc, điều kiện, trình tự và thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch sẽ thống nhất hơn với Luật Quy hoạch và góp phần hạn chế quy hoạch treo, điều chỉnh quy hoạch.

(5) Về nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia: Đề xuất bổ sung quản lý không gian ngầm, không gian lấn biển, quỹ đất cho y tế, giáo dục, văn hóa, nhà ở xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với định hướng của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, bởi luật này đã quy định quy hoạch không gian ngầm và quy hoạch hạ tầng kỹ thuật. Chính sách còn góp phần kết nối chặt chẽ hơn giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch đô thị, tạo sự thống nhất trong quản lý không gian phát triển.

Nhìn chung, giữa Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Tổ chức chính quyền địa phương với Luật Đất đai năm 2024 không có mâu thuẫn về nguyên tắc, nhưng còn tồn tại một số chồng chéo và chưa thống nhất về nội dung quy hoạch, khái niệm "chỉ tiêu sử dụng đất", hệ thống quy hoạch sử dụng đất và phân cấp thẩm quyền. Những điểm này làm giảm tính đồng bộ của hệ thống pháp luật và phát sinh thủ tục điều chỉnh quy hoạch.

Đối với đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi), các nội dung sửa đổi nhìn chung thống nhất với định hướng của Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Luật Tổ chức chính quyền địa phương. Chính sách hướng tới khắc phục các điểm giao thoa giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch không gian lãnh thổ, đơn giản hóa hệ thống quy hoạch theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp, tăng cường tích hợp giữa các loại quy hoạch, hoàn thiện cơ chế điều chỉnh quy hoạch và bổ sung các nội dung quản lý không gian phát triển mới. Nếu được thể chế hóa đầy đủ, các chính sách này sẽ góp phần nâng cao tính thống nhất của hệ thống pháp luật về quy hoạch và đất đai, giảm chồng chéo, rút ngắn quy trình phê duyệt và nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất.

Tuy nhiên, để đảm bảo tính khả thi khi Luật Đất đai (sửa đổi) được Quốc hội

thông qua cần rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định sau:

(1) Sửa đổi Luật quy hoạch đô thị và nông thôn về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đảm bảo đồng bộ với các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất; sửa đổi phạm vi quy hoạch bảo đảm tính bao quát theo phạm vi đơn vị hành chính của cấp tỉnh và cấp xã làm căn cứ thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai;

(2) Sửa đổi Luật Tổ chức chính quyền địa phương về bãi bỏ thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp xã thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp xã.

(4) Nhóm Luật về dân sự, tố tụng dân sự

a) Bộ Luật dân sự

Khoản 2 Điều 2 quy định: (1) Ở nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, các quyền dân sự được công nhận, tôn trọng, bảo vệ và bảo đảm theo Hiến pháp và pháp luật; (2) Quyền dân sự chỉ có thể bị hạn chế theo quy định của luật trong trường hợp cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng.

Khoản 2 Điều 101 quy định Việc xác định chủ thể của quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai.

Điều 107 quy định về bất động sản và động sản như sau: (1) Bất động sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; Tài sản khác theo quy định của pháp luật; (2) Động sản là những tài sản không phải là bất động sản.

Khoản 3 Điều 155 quy định Thời hiệu khởi kiện không áp dụng trong trường hợp sau đây tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của [Luật đất đai](#).

Điều 197 quy định **Tài sản thuộc sở hữu toàn dân gồm:** Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

Khoản 4 Điều 241 quy định việc xử lý quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về quyền đối với bất động sản liên kế đã được quy định từ Điều 245 đến Điều 256.

Khoản 1 Điều 271 quy định Chủ thể quyền bề mặt có quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc quyền sử dụng đất của người khác để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác nhưng không được trái với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch, tài nguyên, khoáng sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Khoản 4 Điều 272 quy định quyền bề mặt chấm dứt trong trường hợp sau đây quyền sử dụng đất có quyền bề mặt bị thu hồi theo quy định của [Luật đất đai](#).

Các quy định về hợp đồng về quyền sử dụng đất (Điều 500), nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất (Điều 501), hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất (Điều 502), hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất (Điều 503) đã dẫn chiếu sang pháp luật về đất đai.

b) Bộ luật tố tụng dân sự

Điều 25 quy định Cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền khiếu nại, cá nhân có quyền tố cáo những hành vi, quyết định trái pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng hoặc của bất cứ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào trong hoạt động tố tụng dân sự. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền phải tiếp nhận, xem xét và giải quyết kịp thời, đúng pháp luật khiếu nại, tố cáo; thông báo bằng văn bản về kết quả giải quyết cho người đã khiếu nại, tố cáo.

Khoản 9 Điều 26 quy định những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án gồm: Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

Việc khiếu nại, tố cáo trong tố tụng được quy định từ Điều 499 đến Điều 515.

c) Luật Đất đai 2024

Pháp luật về đất đai đã quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của Nhà nước, của công dân đối với đất đai, của người sử dụng đất cơ bản đã dẫn chiếu theo quy định của pháp luật về dân sự. Điểm c khoản 3 Điều 27 quy định văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điểm h khoản 1 Điều 28 quy định người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua, thuê mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, nhận quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở; nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự; nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở từ những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự.

Tại Điều 29 đã quy định quyền đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; lắp đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác theo quy định của pháp luật. Việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; đồng thời phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 133 của Luật này đối với trường hợp quyền về lối đi; cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác.

Khoản 2 Điều 231 quy định việc giám sát, phản ánh và yêu cầu, kiến nghị phải bảo đảm khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

Điểm b khoản 1 Điều 233 quy định Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai là một bộ phận của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và thông tin khác được thu thập từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên phạm vi cả nước, bao gồm: Thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.

Khoản 2 Điều 241 quy định trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai như sau: Người đứng đầu cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn việc thi hành công vụ của cán bộ, công chức; giải quyết kịp thời, đúng pháp luật, theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo và kiến nghị của cá nhân, tổ chức và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền.

d) Kết quả rà soát

- Rà soát Bộ luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật Đất đai, cụ thể như sau: Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 có một số quy định có liên quan trực tiếp đến chế độ pháp lý về đất đai và quyền đối với bất động sản, do đó cần được rà soát trong quá trình xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi), như: (1) quy định về ranh giới giữa các bất động sản (Điều 175); (2) quy định về tài sản thuộc sở hữu toàn dân (Điều 197); (3) quy định về nội dung của quyền bề mặt (Điều 271); (4) quy định về chấm dứt quyền bề mặt (Điều 272);...

Qua rà soát cho thấy, Bộ luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật Đất đai năm 2024 cơ bản thống nhất, đồng bộ, không phát sinh mâu thuẫn hoặc chồng chéo lớn trong phạm vi điều chỉnh.

Đối với Bộ luật Dân sự, các quy định về quyền sử dụng đất, quyền đối với bất động sản liền kề, quyền bề mặt, hợp đồng về quyền sử dụng đất, xử lý quyền sử dụng đất, xác định chủ thể của hộ gia đình sử dụng đất đều được thiết kế theo hướng dẫn chiếu hoặc giao Luật Đất đai quy định cụ thể. Ngược lại, Luật Đất đai năm 2024 cũng dẫn chiếu áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự đối với các quan hệ dân sự về thừa kế, tặng cho, công chứng, chứng thực, xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề và các giao dịch dân sự khác liên quan đến quyền sử dụng đất. Cơ chế dẫn chiếu hai chiều này bảo đảm sự phân định rõ phạm vi điều chỉnh giữa hai luật, hạn chế trùng lặp và bảo đảm áp dụng thống nhất.

Đối với Bộ luật Tố tụng dân sự, các quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án, quyền khiếu nại, tố cáo trong hoạt động tố tụng và trình tự giải quyết các vụ việc dân sự phù hợp với các quy định của Luật Đất đai về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai. Luật Đất đai năm 2024 cũng đã quy định trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai trong việc tiếp nhận, giải quyết khiếu nại, tố cáo; theo dõi, thống kê tình hình giải quyết tranh chấp đất đai và xử lý

vi phạm pháp luật về đất đai, tạo sự thống nhất giữa cơ chế quản lý hành chính và cơ chế tổ tụng tư pháp.

Kết luận, giữa Bộ luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật Đất đai năm 2024 không có mâu thuẫn, chồng chéo đáng kể; các quy định có tính bổ trợ và dẫn chiếu lẫn nhau. Việc sửa đổi Luật Đất đai trong thời gian tới chủ yếu đặt ra yêu cầu rà soát, cập nhật các quy định dẫn chiếu và đồng bộ hóa các cơ chế mới, thay vì phải sửa đổi căn bản các nguyên tắc của pháp luật dân sự hoặc tố tụng dân sự.

- Rà soát Bộ luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng dân sự với chính sách Luật Đất đai sửa đổi, cụ thể như sau:

Qua rà soát cho thấy, các chính sách đề xuất của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) cơ bản thống nhất với Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự, không làm thay đổi các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự về quyền sở hữu, quyền tài sản, giao dịch dân sự và giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, một số chính sách mới có liên quan trực tiếp đến các quan hệ dân sự về tài sản và quyền sử dụng đất, do đó cần tiếp tục rà soát để bảo đảm tính đồng bộ khi thể chế hóa.

Thứ nhất, chính sách bổ sung quy định về tháo gỡ khó khăn trong chuyển nhượng dự án bất động sản; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của chủ đầu tư mới; quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hằng năm; xử lý quyền sử dụng đất khi doanh nghiệp giải thể, phá sản; tách thửa, hợp thửa; mở rộng giấy tờ về quyền sử dụng đất và mở rộng các trường hợp sử dụng đất đa mục đích cơ bản thống nhất với Bộ luật Dân sự. Đây đều là các nội dung liên quan đến việc xác lập, chuyển dịch và thực hiện quyền tài sản đối với quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cần rà soát để bảo đảm thống nhất với các quy định của Bộ luật Dân sự về chuyển giao quyền tài sản, hợp đồng, quyền bề mặt, xử lý tài sản khi doanh nghiệp phá sản, hiệu lực của giao dịch dân sự và đăng ký quyền đối với tài sản.

Thứ hai, chính sách bổ sung quy định về nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp doanh nghiệp chia, tách, hợp nhất, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp hoặc xử lý quyền sử dụng đất khi doanh nghiệp phá sản, tái cơ cấu, chuyển giao dự án phù hợp với nguyên tắc kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của pháp nhân theo Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, cần quy định rõ cơ chế chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan nhằm tránh phát sinh tranh chấp về quyền tài sản trong quá trình tổ chức lại doanh nghiệp hoặc giải quyết phá sản.

Thứ ba, chính sách phát triển thị trường cho thuê đất nông nghiệp chuyên nghiệp, thúc đẩy tích tụ, tập trung đất đai trên cơ sở tự nguyện, minh bạch thống nhất với nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận trong giao dịch dân sự của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, cần tiếp tục hoàn thiện các quy định về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người cho thuê, người thuê và cơ chế xử lý khi phát sinh tranh chấp.

Thứ tư, các chính sách về chế độ sử dụng đất đối với khu phi thuế quan, trung tâm tài chính quốc tế, khu thương mại tự do; đất công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển; hỗ trợ doanh nghiệp thuê tài sản công chủ yếu là các chính sách quản lý nhà nước về đất đai, không mâu thuẫn với Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, cần rà soát để thống nhất với các quy định của Bộ luật Dân sự về bất động sản, quyền đối với bất động sản, quyền bề mặt và quyền tài sản khác phát sinh từ việc sử dụng đất.

Thứ năm, chính sách điều chỉnh hạn mức đất lúa theo hướng linh hoạt và giải quyết tồn tại đối với đất của các nông, lâm trường sau sắp xếp chủ yếu liên quan đến chế độ quản lý nhà nước về đất đai, không phát sinh mâu thuẫn với Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thứ sáu, đối với Bộ luật Tố tụng dân sự, các chính sách nêu trên không làm thay đổi thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Tòa án. Tuy nhiên, việc mở rộng các loại quyền đối với đất, bổ sung các hình thức giao dịch, quyền thuê đất, quyền nhận chuyển nhượng dự án, mở rộng giấy tờ về quyền sử dụng đất và đẩy mạnh đăng ký điện tử sẽ làm phát sinh các dạng tranh chấp dân sự mới. Vì vậy, cần rà soát để bảo đảm thống nhất giữa Luật Đất đai và Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định chứng cứ, giá trị pháp lý của dữ liệu điện tử, đăng ký biến động đất đai, hiệu lực của giao dịch điện tử và thẩm quyền giải quyết tranh chấp liên quan đến các quyền mới được bổ sung.

Đánh giá chung, các chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) về cơ bản thống nhất với Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự, không phát sinh mâu thuẫn về nguyên tắc điều chỉnh. Tuy nhiên, khi xây dựng dự thảo Luật cần tiếp tục rà soát đồng bộ các quy định về quyền tài sản, giao dịch dân sự, đăng ký quyền, hợp đồng, xử lý tài sản trong trường hợp doanh nghiệp tổ chức lại hoặc phá sản, cũng như các quy định về chứng cứ và giải quyết tranh chấp trong Bộ luật Tố tụng dân sự để bảo đảm tính thống nhất, khả thi và đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số trong quản lý, sử dụng đất đai.

(5) Nhóm luật về thuế, tài chính

a) *Luật Quản lý, sử dụng tài sản công*: khoản 4 Điều 41 quy định Giao cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý, sử dụng tài sản công bị thu hồi theo quy định tại Điều 29 của Luật này; giao tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) *Luật Đầu tư công*: đa phần các nội dung về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án thuộc theo quy định của Luật Đầu tư công, do đó, hiện không có mâu thuẫn, chồng chéo giữa Luật Đất đai và Luật Nhà ở.

c) Luật Quản lý thuế

Khoản 2 Điều 3 quy định các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước do cơ quan quản lý thuế quản lý thu bao gồm: Phí và lệ phí theo quy định của Luật Phí và

lệ phí; Tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước; Tiền thuê đất, thuê mặt nước; Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản; Tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước; Tiền nộp ngân sách nhà nước từ bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Tiền thu từ xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế và hải quan; Tiền chậm nộp và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

Khoản 3 Điều 3 quy định *Các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước không do cơ quan quản lý thuế quản lý thu* bao gồm: Tiền sử dụng khu vực biển để nhận chìm theo quy định của pháp luật về tài nguyên, môi trường biển và hải đảo; Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định của pháp luật về đất đai; Tiền thu từ xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính, trừ lĩnh vực thuế và hải quan; Tiền nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công từ việc quản lý, sử dụng, khai thác tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết, sau khi thực hiện nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí; Thu viện trợ; Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

Khoản 7 Điều 15 quy định Bộ Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm sau đây: Chỉ đạo, hướng dẫn các cơ quan chức năng phối hợp với cơ quan quản lý thuế trong việc quản lý các khoản thu liên quan đến đất đai, tài sản gắn liền với đất và tài nguyên khoáng sản; Cung cấp thông tin người nộp thuế do cơ quan tài nguyên, môi trường quản lý có liên quan đến công tác quản lý thuế theo yêu cầu của cơ quan quản lý thuế.

Khoản 5 Điều 44 quy định Chính phủ quy định thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với thuế sử dụng đất nông nghiệp; thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; tiền sử dụng đất; tiền thuê đất, thuê mặt nước; tiền cấp quyền khai thác khoáng sản; tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước; lệ phí trước bạ; lệ phí môn bài; khoản thu vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; báo cáo lợi nhuận liên quốc gia.

d) Luật Đất đai năm 2024

Khoản 11 Điều 13 quy định quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai gồm quyết định chính sách tài chính về đất đai; điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.

Khoản 9 Điều 20 quy định một trong các nội dung quản lý nhà nước về đất đai là quản lý tài chính về đất đai.

Khoản 3 Điều 31 quy định nghĩa vụ chung của người sử dụng đất là thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

Luật Đất đai cũng đã có quy định về các khoản thu ngân sách từ đất đai (Điều 153); Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai (Điều 154); Căn cứ tính tiền sử dụng

đất, tiền thuê đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 155); Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất (Điều 156); Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 157).

đ) Kết quả rà soát

- Kết quả rà soát giữa Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Đầu tư công với Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:

Qua rà soát cho thấy, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Đầu tư công và Luật Đất đai năm 2024 về cơ bản thống nhất, đồng bộ, không phát sinh mâu thuẫn hoặc chồng chéo lớn trong việc quản lý, sử dụng đất đai và thực hiện các chính sách tài chính về đất đai.

Đối với Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, các quy định liên quan đến đất đai chủ yếu thực hiện theo nguyên tắc dẫn chiếu sang pháp luật đất đai. Việc quản lý, khai thác quỹ đất sau khi tài sản công bị thu hồi được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, qua đó bảo đảm sự thống nhất trong quản lý quỹ đất thuộc sở hữu toàn dân. Vì vậy, hiện không phát sinh mâu thuẫn giữa hai luật. Tuy nhiên, nếu Luật Đất đai (sửa đổi) bổ sung các chính sách về khai thác quỹ đất công, sử dụng trụ sở công dôi dư, cho thuê tài sản công gắn với đất hoặc phát triển quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội thì cần tiếp tục rà soát, sửa đổi các quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công để bảo đảm thống nhất về thẩm quyền, trình tự quản lý, khai thác và xử lý tài sản công là đất đai.

Đối với Luật Đầu tư công, các quy định về quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư dự án công và việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án đầu tư công đều được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai. Hai luật có sự phân định rõ phạm vi điều chỉnh, trong đó Luật Đầu tư công điều chỉnh trình tự quyết định đầu tư và bố trí vốn đầu tư công, còn Luật Đất đai điều chỉnh chế độ quản lý, sử dụng đất và trình tự giao đất, cho thuê đất. Do đó, không có mâu thuẫn hoặc chồng chéo giữa hai luật.

Đối với Luật Quản lý thuế, các quy định về quản lý thu đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, các khoản thu từ đất và trách nhiệm phối hợp giữa cơ quan quản lý thuế với cơ quan quản lý đất đai được xây dựng trên cơ sở các quy định của Luật Đất đai. Đồng thời, Luật Đất đai năm 2024 cũng đã quy định đầy đủ về các khoản thu ngân sách từ đất đai, căn cứ tính thu, miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai và trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính. Vì vậy, hai luật có tính chất bổ trợ, bảo đảm thống nhất giữa chính sách tài chính đất đai và cơ chế quản lý thu ngân sách nhà nước.

Kết luận, giữa Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý thuế và Luật Đất đai năm 2024 không có mâu thuẫn, chồng chéo đáng kể;

các quy định hiện hành cơ bản thống nhất và có sự dẫn chiếu, bổ trợ lẫn nhau. Trong trường hợp sửa đổi Luật Đất đai theo hướng hoàn thiện cơ chế tài chính đất đai, khai thác hiệu quả quỹ đất công, tăng cường điều tiết nguồn lực từ đất và đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý đất đai, cần tiếp tục rà soát, sửa đổi đồng bộ các quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế và Luật Đầu tư công nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng nguồn lực đất đai.

- Kết quả rà soát giữa Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Đầu tư công với đề xuất chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi), cụ thể như sau:

Qua rà soát cho thấy, các đề xuất chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi) về đổi mới cơ chế xác định giá đất, hoàn thiện chính sách tài chính về đất đai và tăng cường quản lý nguồn lực đất đai có mối liên hệ trực tiếp với Luật Quản lý thuế, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Luật Đầu tư công. Phần lớn các quy định hiện hành không có mâu thuẫn với định hướng chính sách, tuy nhiên một số nội dung cần được rà soát, sửa đổi đồng bộ để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

Đối với Luật Quản lý thuế, chính sách xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất thống nhất, kết nối dữ liệu đất đai với cơ sở dữ liệu thuế, công chứng, ngân hàng và thị trường bất động sản phù hợp với định hướng hiện đại hóa công tác quản lý thuế, tăng cường quản lý rủi ro và chuyển đổi số trong quản lý tài chính công. Việc sử dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và các tỷ lệ do Nhà nước ban hành làm căn cứ thống nhất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác sẽ góp phần hạn chế tình trạng áp dụng nhiều mức giá khác nhau, giảm tranh chấp và nâng cao tính minh bạch trong quản lý thu ngân sách.

Tuy nhiên, chính sách bổ sung cơ chế điều tiết địa tô chênh lệch, điều tiết giá trị tăng thêm từ đất, điều tiết việc bỏ hoang đất, đầu cơ và mua bán ngắn hạn là những nội dung mới chưa được quy định trong Luật Quản lý thuế. Vì vậy, cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Luật Quản lý thuế và các luật thuế có liên quan để quy định rõ căn cứ tính thu, đối tượng điều tiết, phương thức quản lý thu, cơ chế chia sẻ dữ liệu giữa cơ quan thuế và cơ quan quản lý đất đai, bảo đảm khả thi trong tổ chức thực hiện.

Đối với Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, chính sách xác định thống nhất bảng giá đất và cơ chế điều tiết giá trị tăng thêm từ đất có ảnh hưởng trực tiếp đến việc xác định giá trị quyền sử dụng đất khi quản lý, sắp xếp, xử lý tài sản công, cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, chuyển mục đích sử dụng đất và khai thác quỹ đất công. Định hướng sử dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất thay thế cơ chế xác định giá đất cụ thể sẽ góp phần đơn giản hóa trình tự xác định giá trị tài sản công, nâng cao tính công khai, minh bạch và hạn chế thất thoát tài sản nhà nước.

Tuy nhiên, nếu Luật Đất đai (sửa đổi) thay đổi căn bản cơ chế xác định giá đất, bỏ giá đất cụ thể và bổ sung cơ chế điều tiết giá trị tăng thêm từ đất thì cần đồng thời

rà soát, sửa đổi các quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản hướng dẫn về xác định giá trị quyền sử dụng đất khi giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất, cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, xử lý nhà, đất công để bảo đảm áp dụng thống nhất.

Đối với Luật Đầu tư công, các chính sách về giá đất và tài chính đất đai không làm thay đổi nguyên tắc quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư hoặc bố trí vốn đầu tư công. Tuy nhiên, việc áp dụng thống nhất bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và cơ chế xác định chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng sẽ tác động trực tiếp đến việc xác định tổng mức đầu tư, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và hiệu quả đầu tư của các dự án đầu tư công. Việc xác định giá đất theo cơ chế thống nhất cũng góp phần rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư, hạn chế phát sinh khiếu kiện và bảo đảm tính minh bạch trong quản lý vốn đầu tư công.

Bên cạnh đó, đề xuất giao Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với xu hướng tăng cường phân cấp, phân quyền cho địa phương, song cần quy định rõ trách nhiệm kiểm tra, giám sát của cơ quan trung ương, tiêu chí, phương pháp xác định giá đất thống nhất trên phạm vi cả nước nhằm bảo đảm không phát sinh chênh lệch bất hợp lý giữa các địa phương, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư và quản lý ngân sách.

Ngoài ra, chính sách bãi bỏ quy định về tư vấn xác định giá đất và chuyển trách nhiệm xây dựng bảng giá đất cho cơ quan quản lý nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập không làm phát sinh xung đột với Luật Quản lý thuế, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công hoặc Luật Đầu tư công, nhưng cần rà soát các quy định có liên quan về phân công trách nhiệm, năng lực chuyên môn, cơ chế giám sát và trách nhiệm giải trình của cơ quan xác định giá đất nhằm bảo đảm tính khách quan, minh bạch và nâng cao trách nhiệm của cơ quan nhà nước.

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.

Kết luận, các đề xuất chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi) cơ bản thống nhất với Luật Quản lý thuế, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Luật Đầu tư công, đồng thời góp phần tăng cường công khai, minh bạch và nâng cao hiệu quả quản lý nguồn lực đất đai. Tuy nhiên, đối với các chính sách mới như bỏ cơ chế giá đất cụ thể, xây dựng bảng giá đất thống nhất, điều tiết địa tô chênh lệch, điều tiết giá trị tăng thêm từ đất, kết nối cơ sở dữ liệu liên thông và đổi mới cơ chế xác định giá đất, cần tiếp tục rà soát, sửa đổi đồng bộ các quy định của Luật Quản lý thuế, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản có liên quan để bảo đảm sự thống nhất của hệ thống pháp luật, tránh khoảng trống pháp lý và bảo đảm tính khả thi trong tổ chức thực hiện.

(6) Nhóm Tài nguyên

a) Luật Lâm nghiệp

Khoản 1 và khoản 5 Điều 14 quy định nguyên tắc giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, thu hồi rừng: Phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Thống nhất, đồng bộ với giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất. Trường hợp không phải thực hiện trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất có rừng sản xuất là rừng trồng thì không phải thực hiện trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác nhưng phải trồng rừng thay thế.

Khoản 1 Điều 15 quy định về căn cứ giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác là Kế hoạch giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác của Ủy ban nhân dân cấp xã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp xã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 17 quy định Nhà nước cho tổ chức kinh tế, cá nhân thuê rừng sản xuất là rừng tự nhiên, rừng sản xuất là rừng trồng trả tiền thuê rừng một lần hoặc hằng năm để sản xuất lâm nghiệp; sản xuất lâm, nông, ngư nghiệp kết hợp; kinh doanh du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí.

Khoản 1 Điều 19 quy định điều kiện chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác: Phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Luật này; Hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền trồng rừng thay thế.

Điểm g khoản 1 Điều 22 quy định Nhà nước thu hồi rừng trong các trường hợp sau đây: Chủ rừng sử dụng rừng không đúng mục đích, cố ý không thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước hoặc vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật về lâm nghiệp; Chủ rừng không tiến hành hoạt động bảo vệ và phát triển rừng sau 12 tháng liên tục kể từ ngày được giao, được thuê rừng, trừ trường hợp bất khả kháng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận; Chủ rừng tự nguyện trả lại rừng; Rừng được Nhà nước giao, cho thuê khi hết hạn mà không được gia hạn; Rừng được giao, được thuê không đúng thẩm quyền hoặc không đúng đối tượng; Chủ rừng là cá nhân khi chết không có người thừa kế theo quy định của pháp luật; Các trường hợp thu hồi đất có rừng khác theo quy định của Luật Đất đai.

Khoản 3 Điều 34 quy định việc kiểm kê rừng được thực hiện 10 năm một lần phù hợp với thời điểm kiểm kê đất đai.

Khoản 3 Điều 73 quy định quyền chung của chủ rừng được sử dụng rừng phù hợp với thời hạn giao rừng, cho thuê rừng và thời hạn giao đất, cho thuê đất trồng rừng theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.

Luật Lâm nghiệp có một số quy định về: (1) thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác (Điều 20); (2) thẩm quyền giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, thu hồi rừng, tạm sử dụng rừng (Điều 23);... mang tính tương đồng, có mối liên hệ chặt chẽ với pháp luật đất đai (như quy định về chuyển mục đích sử dụng đất có rừng, giao đất, cho thuê đất gắn với giao rừng, cho thuê rừng và phân định thẩm quyền của cơ quan nhà nước). Trong đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền “*quyết định giao rừng, cho thuê rừng, thu hồi rừng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*” (điểm c khoản 1 Điều 23 Luật Lâm nghiệp); Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền “*quyết định giao rừng, cho thuê rừng, thu hồi rừng đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư*”, trừ trường hợp quyết định giao rừng, cho thuê rừng, thu hồi rừng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Do đó, trong trường hợp Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung theo hướng điều chỉnh các nội dung có liên quan, cần đồng thời rà soát để sửa đổi, bổ sung các quy định tương ứng của Luật Lâm nghiệp nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và thuận lợi trong tổ chức thực hiện.

b) Luật Bảo vệ Môi trường

Theo quy định của Luật Bảo vệ Môi trường đã có một mục riêng quy định về bảo vệ môi trường đất như: Quy định chung về bảo vệ môi trường đất (Điều 15); Phân loại khu vực ô nhiễm môi trường đất (Điều 16); Quản lý chất lượng môi trường đất

(Điều 17); Xử lý, cải tạo và phục hồi môi trường đất (Điều 18); Trách nhiệm bảo vệ môi trường đất (Điều 19).

Khoản 2 Điều 25 quy định đối tượng phải thực hiện đánh giá môi trường chiến lược trong đó có Quy hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch vùng; quy hoạch tỉnh.

Điều 28 quy định về tiêu chí về môi trường để phân loại dự án đầu tư trong đó có tiêu chí về diện tích sử dụng đất, đất có mặt nước, dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất quy mô trung bình hoặc nhỏ trở lên nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường.

Khoản 1 Điều 30 quy định về đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường theo nhóm dự án đầu tư quy định tại khoản 3 và điểm c, d, đ và e khoản 4 Điều 28.

c) Luật Địa chất và Khoáng sản

Điểm b khoản 1 Điều 33 quy định các dự án sau đây được thực hiện tại khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia: Dự án xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài hoặc có thời gian hoạt động dài hơn thời gian dự trữ khoáng sản còn lại và được Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường cho phép thực hiện tại khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia.

Khoản 1 Điều 34 quy định về bồi thường thiệt hại khi dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động tại khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia: Trường hợp Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường quyết định giảm diện tích khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia, giảm thời gian dự trữ khoáng sản quốc gia để phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh hoặc dự án trọng điểm, quan trọng quốc gia dẫn đến phải thu hồi một phần hoặc toàn bộ đất dự án đầu tư thì chủ đầu tư dự án tại khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Khoản 1 Điều 35 quy định Việc sử dụng đất trong hoạt động khoáng sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điểm d khoản 1 Điều 52 quy định Giấy phép thăm dò khoáng sản bị thu hồi trong trường hợp: Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất, khu vực biển đã được cấp giấy phép thăm dò khoáng sản để sử dụng vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về biển, pháp luật về tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điểm c khoản 2 Điều 59 quy định Tổ chức, cá nhân khai thác khoáng sản có nghĩa vụ sau đây: Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điểm c khoản 1 Điều 66 quy định Giấy phép khai thác khoáng sản bị thu hồi trong trường hợp: Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi toàn bộ

diện tích đất, khu vực biển đã được cấp giấy phép khai thác khoáng sản để sử dụng vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về biển, pháp luật về tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và quy định khác của pháp luật có liên quan; điểm g khoản 2 Điều 66 quy định Giấy phép khai thác khoáng sản chấm dứt hiệu lực khi thuộc một trong trường hợp: Tổ chức, cá nhân khai thác khoáng sản bị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất, khu vực biển theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư khai thác khoáng sản vi phạm pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điểm c khoản 2 Điều 70 quy định Tổ chức, cá nhân được phép khai thác tận thu khoáng sản có nghĩa vụ sau đây: Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điểm c khoản 1 và điểm g khoản 2 Điều 71 quy định: Giấy phép khai thác tận thu khoáng sản bị thu hồi trong trường hợp khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất đã được cấp giấy phép khai thác tận thu khoáng sản để sử dụng vào mục đích khác theo quy định pháp luật về đất đai; Giấy phép khai thác tận thu khoáng sản chấm dứt hiệu lực khi thuộc một trong trường hợp Tổ chức, cá nhân khai thác tận thu khoáng sản bị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất của dự án đầu tư khai thác khoáng sản do vi phạm pháp luật về đất đai.

d) Luật Trồng trọt

Điều 55 quy định về sử dụng và bảo vệ đất trong canh tác như sau: (1) Cơ quan quản lý chuyên ngành về trồng trọt của địa phương, khi xác định cơ cấu cây trồng, phải căn cứ vào tính chất lý, hóa học của đất, đặc tính sinh học của cây trồng, trình độ phát triển của khoa học và công nghệ; (2) Các vùng đất chuyên trồng lúa nước, trồng rau, trồng cây ăn quả lâu năm, cây công nghiệp lâu năm và cây cảnh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy hoạch sử dụng ổn định, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế và định kỳ đánh giá chất lượng đất để có biện pháp cải tạo, sử dụng bền vững.

Điều 66 quy định chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa như sau: (1) Việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa được quy định như sau: Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương, nhu cầu thị trường, điều kiện nguồn nước và khí hậu; Hình thành vùng sản xuất tập trung theo từng cây trồng gắn với dòn điền, đổi thửa, liên kết sản xuất theo chuỗi; Bảo đảm khai thác hiệu quả cơ sở hạ tầng sẵn có; phù hợp với quy hoạch và định hướng hoàn thiện cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất nông nghiệp của địa phương; Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa trở lại. (2) Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

đ) Luật Chăn nuôi

Khoản 1 Điều 52 quy định về Quy mô chăn nuôi bao gồm các loại sau đây: (1) Chăn nuôi trang trại bao gồm chăn nuôi trang trại quy mô lớn, quy mô vừa và quy mô nhỏ; (2) Chăn nuôi nông hộ.

Điều 55 quy định về điều kiện chăn nuôi trang trại như sau: (1) Chăn nuôi trang trại phải đáp ứng các điều kiện sau đây: Vị trí xây dựng trang trại phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, vùng, chiến lược phát triển chăn nuôi; đáp ứng yêu cầu về mật độ chăn nuôi quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 53 của Luật này; Có chuồng trại, trang thiết bị chăn nuôi phù hợp với từng loại vật nuôi; Có hồ sơ ghi chép quá trình hoạt động chăn nuôi, sử dụng thức ăn chăn nuôi, thuốc thú y, vắc-xin và thông tin khác để bảo đảm truy xuất nguồn gốc; lưu giữ hồ sơ trong thời gian tối thiểu là 01 năm sau khi kết thúc chu kỳ chăn nuôi; Có khoảng cách an toàn từ khu vực chăn nuôi trang trại đến đối tượng chịu ảnh hưởng của hoạt động chăn nuôi và từ nguồn gây ô nhiễm đến khu vực chăn nuôi trang trại; (2) Tổ chức, cá nhân chăn nuôi trang trại quy mô lớn phải được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện chăn nuôi; (3) Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định khoảng cách an toàn trong chăn nuôi trang trại bảo đảm an toàn sinh học, an toàn dịch bệnh và bảo vệ môi trường.

Điều 58 quy định về cấp, cấp lại, thu hồi Giấy chứng nhận đủ điều kiện chăn nuôi đối với chăn nuôi trang trại quy mô lớn.

Điểm g khoản 1 Điều 80 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm sau đây: Giao đất, cho thuê đất, tạo quỹ đất, bảo đảm nguồn nước để phát triển chăn nuôi và trồng cây nguyên liệu thức ăn chăn nuôi, cơ sở giết mổ tập trung theo thẩm quyền; cấp, cấp lại, thu hồi Giấy chứng nhận đủ điều kiện chăn nuôi đối với trang trại chăn nuôi quy mô lớn.

e) Luật Đất đai năm 2024

Về vấn đề bảo vệ môi trường được xác lập ngay trong khái niệm quy hoạch sử dụng đất (khoản 36 Điều 3), bảo vệ đất, bảo vệ môi trường là một trong những nguyên tắc sử dụng đất (khoản 3 Điều 5); nghĩa vụ chung của người sử dụng đất phải tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường (khoản 5 Điều 31); bảo vệ môi trường là một trong những nguyên tắc, định hướng sử dụng đất khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; là sự cần thiết để Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 6 Điều 60, điểm a khoản 2 Điều 65, Điều 79); Đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường là một trong những điều kiện khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư có sử dụng đất khi chưa hết thời hạn sử dụng đất (điểm e khoản 1 Điều 175).

Luật Đất đai 2024 đã quy định chế độ sử dụng một số loại đất như: Đất trồng lúa bao gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại. Đất chuyên trồng lúa là đất trồng từ 02 vụ lúa trở lên. (Điều 182); Đất chăn nuôi tập trung là đất xây dựng trang trại chăn nuôi tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về chăn nuôi (Điều

183); Đất rừng sản xuất: Nhà nước giao đất rừng sản xuất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng sau đây: Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, Cộng đồng dân cư, Đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, Ban quản lý rừng đặc dụng, ban quản lý rừng phòng hộ đối với diện tích đất rừng sản xuất xen kẽ trong diện tích đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ. Nhà nước cho tổ chức kinh tế, doanh nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, cá nhân thuê đất rừng sản xuất (Điều 184); Đất rừng phòng hộ (Điều 185); Đất rừng đặc dụng (Điều 186); tập trung đất nông nghiệp (Điều 192); Tích tụ đất nông nghiệp (Điều 193); Đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung (Điều 194).

g) Kết quả rà soát

- Kết quả rà soát giữa Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Trồng trọt, Luật Chăn nuôi, Luật Địa chất và Khoáng sản với Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:

Qua rà soát cho thấy, Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Trồng trọt, Luật Chăn nuôi và Luật Địa chất và Khoáng sản về cơ bản thống nhất, đồng bộ với Luật Đất đai năm 2024. Các luật này có mối quan hệ chặt chẽ với pháp luật đất đai trong quản lý, sử dụng tài nguyên đất, rừng, môi trường và tài nguyên khoáng sản, tuy nhiên phạm vi điều chỉnh được phân định tương đối rõ, chưa phát sinh mâu thuẫn, chồng chéo lớn.

Đối với Luật Lâm nghiệp, các quy định về giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng, thu hồi rừng đều được xây dựng trên nguyên tắc thống nhất với việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo pháp luật đất đai. Luật Lâm nghiệp cũng quy định việc giao rừng, cho thuê rừng phải phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp, quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất; việc kiểm kê rừng được thực hiện đồng bộ với kiểm kê đất đai; thời hạn sử dụng rừng gắn với thời hạn sử dụng đất. Đồng thời, nhiều trường hợp thu hồi rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng hoặc bồi thường đều dẫn chiếu trực tiếp đến quy định của Luật Đất đai. Do đó, không có mâu thuẫn giữa hai luật, tuy nhiên nếu Luật Đất đai được sửa đổi liên quan đến quy hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc phân cấp thẩm quyền thì cần rà soát, sửa đổi đồng bộ Luật Lâm nghiệp để bảo đảm thống nhất.

Đối với Luật Bảo vệ môi trường, Luật Đất đai năm 2024 đã nội luật hóa nhiều yêu cầu về bảo vệ môi trường trong toàn bộ quá trình quản lý, sử dụng đất như nguyên tắc sử dụng đất, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất và thu hồi đất. Trong khi đó, Luật Bảo vệ môi trường quy định các yêu cầu về bảo vệ môi trường đất, đánh giá môi trường chiến lược đối với quy hoạch sử dụng đất, đánh giá tác động môi trường đối với các dự án có sử dụng đất và các tiêu chí môi trường khi phân loại dự án đầu tư. Các quy định

này có tính bổ trợ, không chồng chéo mà tạo cơ chế phối hợp giữa quản lý đất đai và quản lý môi trường.

Đối với Luật Địa chất và Khoáng sản, các quy định về sử dụng đất trong hoạt động khoáng sản, thu hồi đất để phục vụ hoạt động khoáng sản, bồi thường khi thu hồi đất, thu hồi hoặc chấm dứt hiệu lực giấy phép khoáng sản khi Nhà nước thu hồi đất đều dẫn chiếu thực hiện theo pháp luật đất đai. Việc sử dụng đất trong hoạt động địa chất và khoáng sản được xác định là một nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai, còn Luật Địa chất và Khoáng sản điều chỉnh hoạt động điều tra, thăm dò, khai thác khoáng sản. Vì vậy, hai luật có tính thống nhất và hỗ trợ lẫn nhau, không phát sinh xung đột về thẩm quyền hoặc trình tự thực hiện.

Đối với Luật Trồng trọt, các quy định về sử dụng và bảo vệ đất trong canh tác, chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa đều được xây dựng trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất và chế độ sử dụng đất theo Luật Đất đai. Luật Đất đai năm 2024 cũng đã quy định riêng chế độ sử dụng đất trồng lúa, tập trung và tích tụ đất nông nghiệp, đất khu sản xuất nông nghiệp tập trung, bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển ngành trồng trọt. Do đó, không có mâu thuẫn giữa hai luật, các quy định có tính kế thừa và bổ sung cho nhau.

Đối với Luật Chăn nuôi, các quy định về điều kiện chăn nuôi trang trại, quy hoạch phát triển chăn nuôi, khoảng cách an toàn, giao đất, cho thuê đất và tạo quỹ đất phục vụ phát triển chăn nuôi được thực hiện trên cơ sở pháp luật đất đai. Đồng thời, Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung quy định về chế độ sử dụng đất chăn nuôi tập trung và đất khu sản xuất nông nghiệp tập trung, tạo cơ sở pháp lý thống nhất cho việc bố trí quỹ đất phát triển ngành chăn nuôi. Vì vậy, không có sự chồng chéo giữa hai luật.

Nhìn chung, Luật Đất đai năm 2024 đóng vai trò là luật nền tảng về quản lý và sử dụng đất, trong khi Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Trồng trọt, Luật Chăn nuôi và Luật Địa chất và Khoáng sản điều chỉnh các lĩnh vực chuyên ngành có sử dụng đất. Các luật chuyên ngành chủ yếu sử dụng cơ chế dẫn chiếu sang pháp luật đất đai đối với các nội dung về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, quy hoạch sử dụng đất và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Do đó, chưa phát hiện mâu thuẫn, chồng chéo đáng kể giữa các luật.

- Kết quả rà soát giữa Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Trồng trọt, Luật Chăn nuôi, Luật Địa chất và Khoáng sản với đề xuất chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi), cụ thể như sau:

Qua rà soát cho thấy, các đề xuất chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi) cơ bản phù hợp với định hướng quản lý tài nguyên, bảo vệ môi trường, phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp và khai thác khoáng sản bền vững theo quy định của Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Trồng trọt, Luật Chăn nuôi và Luật Địa chất và Khoáng sản. Tuy nhiên, một số chính sách mới có phạm vi tác động rộng, liên

quan trực tiếp đến chế độ sử dụng đất chuyên ngành, vì vậy cần được rà soát, sửa đổi đồng bộ các luật có liên quan.

Đối với chính sách mở rộng quyền của người sử dụng đất, bao gồm việc xử lý quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng dự án, chia, tách doanh nghiệp, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, giải thể, phá sản; mở rộng quyền thuê, chuyển quyền thuê đất, quyền đối với tài sản gắn liền với đất và mở rộng các trường hợp sử dụng đất đa mục đích, các nội dung này không mâu thuẫn với Luật Lâm nghiệp, Luật Trồng trọt, Luật Chăn nuôi và Luật Địa chất và Khoáng sản. Tuy nhiên, đối với đất rừng, đất trồng lúa, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản hoặc đất có yêu cầu bảo vệ môi trường đặc thù, cần tiếp tục quy định rõ điều kiện thực hiện các quyền này nhằm bảo đảm không làm thay đổi mục tiêu quản lý chuyên ngành và không ảnh hưởng đến an ninh môi trường, an ninh lương thực và bảo vệ tài nguyên.

Đối với chính sách sửa đổi, đơn giản hóa phân loại đất, chủ trương này phù hợp với yêu cầu cải cách thủ tục hành chính và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, Luật Lâm nghiệp, Luật Trồng trọt, Luật Chăn nuôi và Luật Địa chất và Khoáng sản hiện đang sử dụng nhiều khái niệm về loại đất và chế độ sử dụng đất làm căn cứ xác định đối tượng điều chỉnh. Vì vậy, nếu thay đổi hệ thống phân loại đất trong Luật Đất đai thì cần đồng thời rà soát, sửa đổi các quy định viện dẫn hoặc sử dụng các khái niệm tương ứng trong các luật chuyên ngành để bảo đảm thống nhất và tránh phát sinh khoảng trống pháp lý.

Đối với chính sách phát triển thị trường cho thuê đất nông nghiệp, thúc đẩy tích tụ, tập trung đất đai, đây là chính sách phù hợp với định hướng phát triển nông nghiệp quy mô lớn, công nghệ cao theo Luật Trồng trọt và Luật Chăn nuôi; đồng thời góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp. Tuy nhiên, cần bổ sung cơ chế kiểm soát việc sử dụng đất sau khi tích tụ, tập trung nhằm bảo đảm tiếp tục sử dụng đúng mục đích, không làm ảnh hưởng đến quỹ đất trồng lúa, đất rừng và quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, đặc biệt là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Đối với chính sách điều chỉnh hạn mức và cơ chế quản lý đất trồng lúa theo hướng linh hoạt, việc cho phép chuyển đổi diện tích đất lúa kém hiệu quả nhưng vẫn bảo đảm an ninh lương thực quốc gia phù hợp với định hướng phát triển nông nghiệp bền vững và sử dụng hiệu quả tài nguyên đất. Tuy nhiên, chính sách này có liên quan trực tiếp đến Luật Trồng trọt và Luật Bảo vệ môi trường. Do đó, cần tiếp tục hoàn thiện các tiêu chí đánh giá đất lúa kém hiệu quả, điều kiện chuyển đổi, cơ chế giám sát việc chuyển đổi và trách nhiệm phục hồi đất khi cần thiết nhằm bảo đảm quản lý chặt chẽ quỹ đất lúa và thực hiện đầy đủ các chủ trương của Đảng về bảo đảm an ninh lương thực quốc gia.

Đối với chính sách giải quyết đất của các nông, lâm trường sau sắp xếp, đây là nội dung có liên quan trực tiếp đến Luật Lâm nghiệp. Việc bổ sung cơ chế xử lý đối với diện tích đất chưa có phương án sử dụng, chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã bàn giao về địa phương sẽ góp phần tháo gỡ nhiều tồn tại kéo dài trong thực tiễn quản lý đất đai. Tuy nhiên, cần rà soát đồng bộ các quy định về giao rừng, cho thuê rừng, thu hồi rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng và quản lý chủ rừng trong Luật Lâm nghiệp để bảo đảm thống nhất với cơ chế xử lý đất đai sau sắp xếp nông, lâm trường.

Đối với chính sách bổ sung chế độ sử dụng đất đối với các khu vực đặc thù như khu phi thuế quan, trung tâm tài chính quốc tế, khu thương mại tự do; đất công trình ngầm, công trình trên không, đất hình thành từ hoạt động lấn biển và các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp nhỏ và vừa, các nội dung này không phát sinh xung đột trực tiếp với Luật Trồng trọt hoặc Luật Chăn nuôi. Tuy nhiên, đối với các khu vực có rừng, đất nông nghiệp, đất ven biển, đất có khoáng sản hoặc khu vực nhạy cảm về môi trường, cần tiếp tục rà soát sự phù hợp với Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường và Luật Địa chất và Khoáng sản nhằm bảo đảm khai thác hợp lý tài nguyên, bảo vệ hệ sinh thái và phát triển bền vững.

Đối với Luật Bảo vệ môi trường, việc mở rộng sử dụng đất đa mục đích, phát triển các loại hình sử dụng đất mới, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất hoặc xử lý quyền sử dụng đất trong quá trình tái cơ cấu doanh nghiệp đều cần tiếp tục bảo đảm các yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, phục hồi môi trường và bảo vệ môi trường đất theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Do đó, cần rà soát để bảo đảm các chính sách mới của Luật Đất đai không làm giảm yêu cầu quản lý môi trường trong quá trình sử dụng đất.

Đối với Luật Địa chất và Khoáng sản, các chính sách liên quan đến đất công trình ngầm, đất lấn biển, sử dụng đất đa mục đích và điều chỉnh chế độ sử dụng đất cần được rà soát để bảo đảm không ảnh hưởng đến việc bảo vệ khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia, hoạt động điều tra địa chất, thăm dò, khai thác khoáng sản cũng như quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân hoạt động khoáng sản theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

Kết luận, các đề xuất chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi) cơ bản thống nhất với Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Trồng trọt, Luật Chăn nuôi và Luật Địa chất và Khoáng sản, đồng thời góp phần hoàn thiện cơ chế quản lý, khai thác và sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai. Tuy nhiên, đối với các chính sách mới về đơn giản hóa phân loại đất, sử dụng đất đa mục đích, phát triển thị trường cho thuê đất nông nghiệp, điều chỉnh hạn mức đất lúa, xử lý đất của các nông, lâm trường, chế độ sử dụng đất đặc thù, công trình ngầm, công trình trên không và đất hình thành từ lấn biển, cần đồng thời rà soát, sửa đổi các quy định tương ứng trong Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Trồng trọt, Luật Chăn nuôi và Luật Địa chất

và Khoáng sản để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, tránh chồng chéo trong tổ chức thực hiện và bảo đảm hài hòa giữa mục tiêu phát triển kinh tế với bảo vệ tài nguyên, môi trường và phát triển bền vững.

(7) Nhóm Luật về tổ chức

a) Về Luật Tổ chức chính quyền địa phương: quy định về Phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương (Điều 11), phân quyền (Điều 12), phân cấp (Điều 13), ủy quyền (Điều 14).

Khoản 5 Điều 15 quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân tỉnh trong lĩnh vực đất đai, tài nguyên, môi trường và nông, lâm, ngư nghiệp: (1) Quyết định các chính sách, biện pháp về quản lý, sử dụng đất đai, tài nguyên, bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu, phòng, chống thiên tai; phát triển nông nghiệp, nông thôn, lâm nghiệp, ngư nghiệp tại địa phương theo quy định của pháp luật; (2) Thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; thông qua việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, rừng thuộc thẩm quyền; quyết định bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 16 và Điều 17 quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Khoản 3 Điều 18 quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân thành phố: Thông qua kế hoạch sử dụng đất của thành phố đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 19 và Điều 20 quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

Khoản 5 Điều 21 quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân xã trong lĩnh vực đất đai, tài nguyên, môi trường, nông, lâm, ngư nghiệp, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch, xây dựng và giao thông: (1) Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp mình trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; (2) Quyết định biện pháp quản lý, sử dụng hiệu quả đất đai, tài nguyên nước, rừng, bảo vệ môi trường trên địa bàn theo quy hoạch, kế hoạch và quy định của pháp luật; biện pháp thực hiện nhiệm vụ phòng, chống thiên tai, dịch bệnh trên địa bàn;...

Điều 22 và Điều 23 quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã.

b) Luật Đất đai năm 2024

Khoản 1 và khoản 2 Điều 83 quy định thẩm quyền thu hồi đất và xử lý trường hợp thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản công như sau: (1) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp

quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật này; (2) Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: Thu hồi đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này không phân biệt người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân đang quản lý, chiếm hữu đất; Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thuộc trường hợp quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật này.

Điều 123 quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như sau: (1) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước; Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; Giao đất, cho thuê đất đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; (2) Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân. Trường hợp cho cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định; Giao đất đối với cộng đồng dân cư; (3) Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 136 quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau: (1) Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với các trường hợp đăng ký lần đầu mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trường hợp quy định tại điểm b khoản 7 Điều 219 của Luật này được quy định như sau: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2, 5, 6 và 7 Điều 4 của Luật này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp quy định tại khoản này; Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 4 của Luật này; (2) Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động được quy định như sau: Tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài

sản gắn liền với đất cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; Tổ chức đăng ký đất đai, chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai được sử dụng con dấu của mình để thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp.

Khoản 3 Điều 159 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo. Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Khoản 2 Điều 160 quy định về thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể được quy định như sau: (1) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật này; (2) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật này.

Tại Điều 14 Nghị định số 49/2025/NĐ-CP quy định về phân cấp thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện trong lĩnh vực đất đai như sau: “1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có 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.

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

2. Quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp:

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền cấp tỉnh quyết định 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;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền cấp xã quyết định 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, xác định lại diện tích đất ở;

c) Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc đăng ký đất đai lần đầu, đăng ký biến động đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm a, b và c khoản này có thẩm quyền đính chính giấy chứng nhận đã cấp có sai sót; thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Các trường hợp đang thực hiện 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, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp, xác định lại diện tích đất ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định áp dụng thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này hoặc tiếp tục giao cho cơ quan, người có thẩm quyền đang giải quyết tiếp tục thực hiện.”

c) Kết quả rà soát

- *Kết quả rà soát giữa Luật Tổ chức chính quyền địa phương và Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:*

Qua rà soát cho thấy, Luật Tổ chức chính quyền địa phương và Luật Đất đai

năm 2024 về cơ bản thống nhất, đồng bộ, đều được xây dựng trên nguyên tắc phân định rõ thẩm quyền, phân quyền, phân cấp và ủy quyền giữa các cấp chính quyền địa phương trong quản lý nhà nước về đất đai. Các quy định của Luật Đất đai đã cụ thể hóa nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Thứ nhất, về nguyên tắc phân quyền, phân cấp, ủy quyền: Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định các nguyên tắc phân định thẩm quyền, phân quyền, phân cấp và ủy quyền (Điều 11 đến Điều 14). Trên cơ sở đó, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể thẩm quyền của từng cấp chính quyền đối với từng nhóm công việc như thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận, quyết định giá đất... Đồng thời, Luật Đất đai cũng cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận trong một số trường hợp, bảo đảm phù hợp với cơ chế ủy quyền theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Thứ hai, về nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân: Khoản 5 Điều 15 Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chính sách quản lý đất đai, thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quyết định bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Quy định này thống nhất với khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 khi giao Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất trên cơ sở Ủy ban nhân dân cùng cấp trình.

Đối với Hội đồng nhân dân thành phố và Hội đồng nhân dân cấp xã, các quy định về thông qua kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng phù hợp với hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Luật Đất đai tại thời điểm ban hành.

Thứ ba, về thẩm quyền của Ủy ban nhân dân: Luật Đất đai năm 2024 quy định khá đầy đủ thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã trong các lĩnh vực thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận và quyết định giá đất. Các quy định này phù hợp với chức năng quản lý hành chính của Ủy ban nhân dân được quy định trong Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Đặc biệt, Nghị định số 49/2025/NĐ-CP đã cụ thể hóa hơn cơ chế phân cấp, ủy quyền theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương khi giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ động quyết định việc phân cấp, ủy quyền đối với nhiều nhiệm vụ về đất đai căn cứ tình hình thực tế địa phương. Đây là bước cụ thể hóa chủ trương tăng cường phân cấp, phân quyền trong quản lý đất đai.

Tuy nhiên, qua rà soát cũng cho thấy một số nội dung cần tiếp tục sửa đổi, hoàn thiện:

Một là, cần rà soát lại các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Luật Tổ chức chính quyền địa phương vẫn quy định Hội đồng nhân dân cấp xã thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp mình. Trong khi đó, hệ thống quy hoạch sử

dụng đất đang được điều chỉnh theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai theo hướng đơn giản hóa hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Vì vậy cần sửa đổi đồng bộ các quy định về nhiệm vụ của Hội đồng nhân dân các cấp để bảo đảm thống nhất với hệ thống quy hoạch mới.

Hai là, cần luật hóa cơ chế phân cấp, ủy quyền hiện đang được quy định tại Nghị định số 49/2025/NĐ-CP: Hiện nay nhiều nội dung quan trọng như giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, cấp Giấy chứng nhận... đang được phân cấp, ủy quyền theo Nghị định số 49/2025/NĐ-CP. Để bảo đảm tính ổn định và thống nhất của hệ thống pháp luật, các nội dung này cần được nghiên cứu bổ sung trực tiếp vào Luật Đất đai khi sửa đổi.

Luật Tổ chức chính quyền địa phương và Luật Đất đai năm 2024 về cơ bản thống nhất, đồng bộ, không phát sinh mâu thuẫn về nguyên tắc phân định thẩm quyền giữa các cấp chính quyền. Tuy nhiên, do việc triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp sau khi Luật Đất đai năm 2024 được ban hành, một số quy định của Luật Đất đai về thẩm quyền của cấp huyện, cơ chế phân cấp, ủy quyền, quy hoạch sử dụng đất và quyết định giá đất hiện đang được xử lý bằng Nghị định số 49/2025/NĐ-CP. Vì vậy, khi sửa đổi Luật Đất đai cần tiếp tục rà soát, luật hóa các cơ chế phân cấp, ủy quyền và điều chỉnh các quy định về thẩm quyền để bảo đảm thống nhất với Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Nghị quyết số 190/2025/QH15 và mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

- Đánh giá sự thống nhất giữa Luật Tổ chức chính quyền địa phương và đề xuất chính sách sửa đổi Luật Đất đai, cụ thể như sau:

Đề xuất chính sách sửa đổi Luật Đất đai về sửa đổi, bổ sung các quy định về thẩm quyền và trình tự, thủ tục hành chính đất đai phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp; thống nhất quản lý theo hướng nâng cao trách nhiệm của địa phương, tăng cường kiểm tra, giám sát của Trung ương, giảm đầu mối, giảm trung gian, gắn với cải cách hành chính về cơ bản phù hợp, thống nhất với Luật Tổ chức chính quyền địa phương, đồng thời cụ thể hóa các nguyên tắc phân quyền, phân cấp, ủy quyền được quy định trong Luật. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, về nguyên tắc phân quyền, phân cấp, ủy quyền.

Luật Tổ chức chính quyền địa phương đã quy định rõ các nguyên tắc về phân định thẩm quyền, phân quyền, phân cấp và ủy quyền giữa các cấp chính quyền địa phương (Điều 11, Điều 12, Điều 13 và Điều 14). Đây là cơ sở pháp lý để tiếp tục điều chỉnh thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

Đề xuất sửa đổi Luật Đất đai theo hướng điều chỉnh thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cấp Giấy chứng nhận và các thủ tục hành chính khác không làm phát sinh mâu thuẫn với Luật Tổ chức chính quyền địa phương mà là sự cụ thể hóa

các nguyên tắc phân cấp, phân quyền đã được luật này xác lập.

Thứ hai, về thẩm quyền của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân các cấp.

Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định các chính sách về quản lý, sử dụng đất đai, thông qua quy hoạch sử dụng đất và quyết định bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai; đồng thời giao Ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương.

Đề xuất sửa đổi Luật Đất đai theo hướng điều chỉnh thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận và các thủ tục hành chính khác vẫn bảo đảm phù hợp với nguyên tắc phân công nhiệm vụ của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để phân định rõ trách nhiệm của từng cấp chính quyền trong điều kiện tổ chức bộ máy mới.

Thứ ba, về sự phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

Đề xuất chính sách sửa đổi Luật Đất đai nhằm sửa đổi trình tự, thủ tục hành chính đất đai phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp là cần thiết và phù hợp với quá trình sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước.

Thực tế, Luật Đất đai năm 2024 được xây dựng trên cơ sở mô hình chính quyền địa phương 03 cấp nên một số quy định về thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp Giấy chứng nhận, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và đăng ký đất đai cần được điều chỉnh để phù hợp với cơ cấu tổ chức mới.

Thứ tư, về tính thống nhất với các quy định chuyển tiếp hiện hành.

Việc sửa đổi Luật Đất đai cũng phù hợp với định hướng đã được quy định tại Nghị định số 49/2025/NĐ-CP, theo đó: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định phân cấp, ủy quyền đối với nhiều nhiệm vụ quản lý đất đai; thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận được điều chỉnh giữa cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và Văn phòng đăng ký đất đai; quy định chuyển tiếp đối với các hồ sơ đang giải quyết nhằm bảo đảm tính liên tục của hoạt động quản lý nhà nước.

Như vậy, đề xuất chính sách sửa đổi Luật Đất đai kế thừa và luật hóa các cơ chế đã được triển khai trong thực tiễn, góp phần bảo đảm tính thống nhất giữa Luật Đất đai và Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Thứ năm, một số nội dung cần tiếp tục rà soát để bảo đảm đồng bộ.

Để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật sau khi sửa đổi Luật Đất đai, cần tiếp tục rà soát các quy định liên quan đến: thẩm quyền của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân các cấp trong quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và quyết định giá đất; thẩm quyền cấp, xác nhận thay

đổi, đính chính, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trình tự, thủ tục hành chính về đất đai sau khi bỏ cấp huyện, bảo đảm không phát sinh khoảng trống pháp lý hoặc chồng chéo về thẩm quyền giữa cấp tỉnh, cấp xã và cơ quan đăng ký đất đai; cơ chế kiểm tra, giám sát của Trung ương đối với việc thực hiện phân cấp, ủy quyền của địa phương nhằm bảo đảm thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trên phạm vi cả nước.

Đề xuất sửa đổi Luật Đất đai theo hướng đổi mới phương thức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất từ quản lý theo chỉ tiêu sử dụng đất sang quy hoạch không gian lãnh thổ thống nhất; đồng thời sửa đổi hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp về cơ bản phù hợp với Luật Tổ chức chính quyền địa phương, tuy nhiên cần tiếp tục rà soát để bảo đảm thống nhất về thẩm quyền quyết định, phê duyệt và tổ chức thực hiện.

Theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Hội đồng nhân dân cấp thành phố thông qua kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp không lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; Hội đồng nhân dân cấp xã thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp mình trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Đây là cơ sở để xác định trách nhiệm của từng cấp chính quyền trong việc quyết định các nội dung liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trong khi đó, định hướng sửa đổi Luật Đất đai đặt ra yêu cầu đơn giản hóa hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, tích hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch ngành có sử dụng đất và chuyển mạnh sang quản lý theo không gian sử dụng đất. Do đó, cần rà soát, sửa đổi đồng bộ các quy định về thẩm quyền của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân các cấp đối với việc lập, thông qua, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để bảo đảm phù hợp với mô hình tổ chức bộ máy mới.

Bên cạnh đó, khi giảm số lượng cấp quy hoạch và tích hợp quy hoạch sử dụng đất vào quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn, cần xác định rõ cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt từng loại quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tránh phát sinh khoảng trống pháp lý hoặc chồng chéo giữa Luật Đất đai, Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Luật Quy hoạch và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Ngoài ra, việc quy định các quy hoạch ngành có sử dụng đất phải tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng đòi hỏi phải rà soát cơ chế phối hợp, trách nhiệm của các cơ quan lập quy hoạch và cơ quan phê duyệt quy hoạch nhằm bảo đảm tính thống nhất của hệ thống quy hoạch quốc gia, đồng thời rút ngắn quy trình thẩm định, phê duyệt, khắc phục tình trạng chồng chéo, kéo dài thời gian thực hiện như hiện nay.

Kết luận: Nhìn chung, đề xuất chính sách sửa đổi Luật Đất đai thống nhất với Luật Tổ chức chính quyền địa phương, phù hợp với chủ trương tổ chức chính quyền

địa phương 02 cấp và định hướng đẩy mạnh phân cấp, phân quyền gắn với kiểm tra, giám sát. Tuy nhiên, khi xây dựng dự thảo Luật cần tiếp tục rà soát, sửa đổi đồng bộ các quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục hành chính và cơ chế phối hợp giữa các cơ quan để bảo đảm việc thực hiện thống nhất, thông suốt, không phát sinh chồng chéo hoặc khoảng trống pháp lý trong quá trình tổ chức thực hiện. Tiếp tục sửa đổi đồng bộ các quy định về thẩm quyền thông qua, quyết định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, thống nhất với pháp luật về quy hoạch và nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương gắn với cơ chế kiểm tra, giám sát của Trung ương.

(8) Nhóm Luật về thi hành án

a) Luật Thanh tra

Tại Điều 7 quy định về cơ quan thanh tra gồm: (1) Thanh tra Chính phủ; (2) Thanh tra tỉnh, thành phố (sau đây gọi chung là Thanh tra tỉnh); (3) Cơ quan thanh tra trong Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, bao gồm Thanh tra Bộ Quốc phòng, Thanh tra Bộ Công an, Thanh tra Ngân hàng Nhà nước và các cơ quan thanh tra khác trong Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quy định của Chính phủ; (4) Thanh tra Cơ yếu; cơ quan thanh tra được thành lập theo điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên (sau đây gọi là Thanh tra được thành lập theo điều ước quốc tế).

Tại điểm r khoản 1 Điều 62 đã bãi bỏ cụm từ “thanh tra,” tại điểm a khoản 5 Điều 190, khoản 3 Điều 234 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số [43/2024/QH15](#), Luật số [47/2024/QH15](#) và Luật số [58/2024/QH15](#).

Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 217/2025/NĐ-CP quy định về hoạt động kiểm tra chuyên ngành quy định: Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ có thẩm quyền kiểm tra chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý nhà nước; Người đứng đầu đơn vị thuộc bộ, cơ quan ngang bộ có thẩm quyền kiểm tra chuyên ngành đối với tổ chức, cá nhân thuộc phạm vi được phân cấp, ủy quyền; Chi cục trưởng và tương đương thuộc đơn vị thuộc bộ, cơ quan ngang bộ có thẩm quyền kiểm tra chuyên ngành đối với tổ chức, cá nhân thuộc phạm vi được phân cấp quản lý.

b) Luật Xử lý vi phạm hành chính

Tại các khoản 1, 2, 5, 6 và 7 Điều 2 quy định: “1. *Vi phạm hành chính* là hành vi có lỗi do cá nhân, tổ chức thực hiện, vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước mà không phải là tội phạm và theo quy định của pháp luật phải bị xử phạt vi phạm hành chính.

2. *Xử phạt vi phạm hành chính* là việc người có thẩm quyền xử phạt áp dụng

hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả đối với cá nhân, tổ chức thực hiện hành vi vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính.

5. *Tái phạm* là việc cá nhân, tổ chức đã bị ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính nhưng chưa hết thời hạn được coi là chưa bị xử phạt vi phạm hành chính mà lại thực hiện hành vi vi phạm hành chính đã bị xử phạt; cá nhân đã bị ra quyết định áp dụng biện pháp xử lý hành chính nhưng chưa hết thời hạn được coi là chưa bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính mà lại thực hiện hành vi thuộc đối tượng bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính đó.

6. *Vi phạm hành chính nhiều lần* là trường hợp cá nhân, tổ chức thực hiện hành vi vi phạm hành chính mà trước đó đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính này nhưng chưa bị xử lý và chưa hết thời hiệu xử lý.

7. *Vi phạm hành chính có tổ chức* là trường hợp cá nhân, tổ chức câu kết với cá nhân, tổ chức khác để cùng thực hiện hành vi vi phạm hành chính.”

Điểm i khoản 1 Điều 24 quy định mức phạt tiền tối đa trong các lĩnh vực quản lý nhà nước đối với cá nhân được quy định như sau: Phạt tiền đến 500.000.000 đồng: xây dựng; lâm nghiệp; đất đai; quản lý tổng hợp tài nguyên và bảo vệ môi trường biển và hải đảo; kinh doanh bất động sản.

c) Luật Khiếu nại

Khoản 1 Điều 2 quy định: Khiếu nại là việc cơ quan, tổ chức, cá nhân theo thủ tục do Luật này quy định đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền xem xét lại quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan hành chính nhà nước, của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước hoặc quyết định kỷ luật cán bộ, công chức khi có căn cứ cho rằng quyết định hoặc hành vi đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Khoản 5 Điều 3 về Áp dụng pháp luật về khiếu nại và giải quyết khiếu nại quy định: Trường hợp luật khác có quy định khác về khiếu nại và giải quyết khiếu nại thì áp dụng theo quy định của luật đó.

Điều 7 quy định về trình tự khiếu nại như sau: “1. Khi có căn cứ cho rằng quyết định hành chính, hành vi hành chính là trái pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình thì người khiếu nại khiếu nại lần đầu đến người đã ra quyết định hành chính hoặc cơ quan có người có hành vi hành chính hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu hoặc quá thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khiếu nại lần hai đến Thủ trưởng cấp trên trực tiếp của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần hai hoặc hết thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

2. Đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ (sau đây gọi chung là Bộ trưởng) thì người khiếu nại khiếu nại đến Bộ trưởng hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của Bộ trưởng hoặc quá thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

3. Đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh) thì người khiếu nại khiếu nại lần đầu đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc hết thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khiếu nại lần hai đến Bộ trưởng quản lý ngành, lĩnh vực hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết lần hai của Bộ trưởng hoặc hết thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.”

d) Luật Tố cáo

Tại Điều 2 đã giải thích các từ ngữ: Tố cáo; Tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ; Tố cáo hành vi vi phạm pháp luật về quản lý nhà nước trong các lĩnh vực; Người tố cáo; Người bị tố cáo; Người giải quyết tố cáo; Giải quyết tố cáo.

Điều 5 quy định về trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền trong việc tiếp nhận, giải quyết tố cáo như sau: “1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm sau đây:

a) Tổ chức việc tiếp nhận và giải quyết tố cáo theo đúng quy định của pháp luật; áp dụng biện pháp cần thiết nhằm ngăn chặn thiệt hại có thể xảy ra; bảo đảm an toàn cho người tố cáo; xử lý nghiêm minh người có hành vi vi phạm pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình;

b) Bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người bị tố cáo khi chưa có kết luận nội dung tố cáo của người giải quyết tố cáo.

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền trong việc tiếp nhận, giải quyết tố cáo mà không tiếp nhận, không giải quyết tố cáo theo đúng quy định của pháp luật, thiếu trách nhiệm trong việc tiếp nhận, giải quyết tố cáo hoặc giải quyết tố cáo trái pháp luật thì phải bị xử lý nghiêm minh; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường, bồi hoàn theo quy định của pháp luật.”

đ) Luật Đất đai

Tại Điều 234 Luật Đất đai được sửa đổi bởi Luật Thanh tra đã quy định về khái niệm thanh tra, kiểm tra chuyên ngành về đất đai; Trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện, nội dung kiểm tra chuyên ngành đất đai.

Điều 236 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai như sau: “1. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp hoặc một trong các bên tranh chấp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án giải quyết.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này thì các bên tranh chấp được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

3. Trường hợp các bên tranh chấp lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện mà các bên tranh chấp không khởi kiện hoặc khiếu nại theo quy định tại điểm này thì quyết định giải quyết tranh chấp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có hiệu lực thi hành.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện,

các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính hoặc khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành.

b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà các bên tranh chấp không khởi kiện hoặc khiếu nại theo quy định tại điểm này thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính hoặc khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Quyết định giải quyết của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có hiệu lực thi hành.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường khi giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 3 Điều này phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên nghiêm chỉnh chấp hành. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất tranh chấp ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

5. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại.

6. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai khi được Tòa án, Trọng tài thương mại Việt Nam yêu cầu để làm căn cứ cho giải quyết tranh chấp đất đai.

7. Chính phủ quy định chi tiết việc giải quyết tranh chấp thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Điều này.”

Luat Đất đai còn quy định về hòa giải tranh chấp đất đai (Điều 235); Giải quyết khiếu nại, khởi kiện về quản lý đất đai (Điều 237); Giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất đai (Điều 238).

e) Kết quả rà soát

- *Kết quả rà soát giữa Luật Thanh tra, Luật Xử lý vi phạm hành chính, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo với Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau*

Qua rà soát cho thấy các quy định của **Luật Thanh tra, Luật Xử lý vi phạm hành chính, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo và Luật Đất đai năm 2024** về cơ bản **thống nhất, đồng bộ**, không phát sinh mâu thuẫn, chồng chéo về nguyên tắc quản lý nhà nước, thẩm quyền và trình tự xử lý các vấn đề liên quan đến đất đai. Cụ thể:

Thứ nhất, về hoạt động thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai: Luật Thanh tra năm 2025 đã đổi mới mô hình tổ chức cơ quan thanh tra, đồng thời bãi bỏ các quy định về thanh tra chuyên ngành trong Luật Đất đai để thống nhất với pháp luật về thanh tra. Luật Đất đai năm 2024 đã được sửa đổi tương ứng, chuyển từ cơ chế thanh tra chuyên ngành sang quy định về kiểm tra chuyên ngành đất đai và giao Chính phủ quy định chi tiết. Nghị định số 217/2025/NĐ-CP cũng đã quy định đầy đủ về thẩm quyền kiểm tra chuyên ngành trong lĩnh vực đất đai. Vì vậy, các quy định của hai luật bảo đảm tính thống nhất, không có sự chồng chéo về tổ chức và thẩm quyền thực hiện.

Thứ hai, về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai: Luật Xử lý vi phạm hành chính quy định các nguyên tắc xử phạt, hình thức xử phạt, mức phạt tối đa đối với lĩnh vực đất đai và các biện pháp khắc phục hậu quả. Luật Đất đai quy định các hành vi vi phạm, trách nhiệm quản lý, kiểm tra, phát hiện và xử lý vi phạm, còn việc xử phạt được thực hiện theo Luật Xử lý vi phạm hành chính và các nghị định xử phạt chuyên ngành. Do đó, hai luật có phạm vi điều chỉnh khác nhau nhưng bổ trợ cho nhau, không có nội dung mâu thuẫn hoặc chồng chéo.

Thứ ba, về giải quyết khiếu nại trong lĩnh vực đất đai: Luật Khiếu nại quy định trình tự, thủ tục khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính và nguyên tắc áp dụng pháp luật, trong đó cho phép áp dụng luật chuyên ngành khi có quy định khác. Luật Đất đai năm 2024 đã quy định riêng về giải quyết khiếu nại đối với quản lý đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của cơ quan hành chính, đồng thời bảo đảm quyền lựa chọn khiếu nại hoặc khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật. Các quy định này thống nhất với Luật Khiếu nại và không phát sinh xung đột trong áp dụng.

Thứ tư, về giải quyết tố cáo trong lĩnh vực đất đai: Luật Tố cáo quy định thống nhất về quyền tố cáo, trách nhiệm tiếp nhận, giải quyết tố cáo và xử lý người vi phạm. Luật Đất đai năm 2024 chỉ quy định nguyên tắc và trách nhiệm giải quyết tố cáo đối với lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai, còn trình tự, thủ tục giải quyết tố cáo được thực hiện theo Luật Tố cáo. Vì vậy, các quy định có tính dẫn chiếu, bảo đảm thống nhất của hệ thống pháp luật.

Thứ năm, về cơ chế giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực

đất đai: Luật Đất đai năm 2024 đã quy định đầy đủ về hòa giải tranh chấp đất đai, thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Tòa án và cơ quan hành chính, giải quyết khiếu nại, tố cáo và trách nhiệm của các cơ quan quản lý đất đai trong việc cung cấp hồ sơ, tài liệu phục vụ giải quyết tranh chấp. Các quy định này phù hợp với Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo, Luật Tổ tụng hành chính và Luật Xử lý vi phạm hành chính, bảo đảm sự thống nhất trong cơ chế bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Tuy nhiên, cần tiếp tục rà soát một số nội dung khi sửa đổi Luật Đất đai để bảo đảm phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và hệ thống thanh tra mới, đặc biệt là: thẩm quyền kiểm tra chuyên ngành về đất đai sau khi sắp xếp tổ chức bộ máy; thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp khi không còn chính quyền cấp huyện; thẩm quyền cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp, quyết định xử lý vi phạm hành chính về đất đai; cơ chế phối hợp giữa cơ quan quản lý đất đai, cơ quan thanh tra, cơ quan kiểm tra chuyên ngành và cơ quan giải quyết khiếu nại, tố cáo nhằm bảo đảm thống nhất, thông suốt trong tổ chức thực hiện.

Qua rà soát cho thấy **Luật Thanh tra, Luật Xử lý vi phạm hành chính, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo và Luật Đất đai năm 2024 cơ bản thống nhất, đồng bộ, không có mâu thuẫn, chồng chéo về nội dung điều chỉnh.** Các quy định chủ yếu có tính dẫn chiếu, bổ trợ lẫn nhau trong quản lý nhà nước, thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại và tố cáo về đất đai. Khi sửa đổi Luật Đất đai cần tiếp tục rà soát các quy định về thẩm quyền và trình tự, thủ tục để bảo đảm phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và hệ thống pháp luật hiện hành.

- Kết quả rà soát giữa Luật Thanh tra, Luật Xử lý vi phạm hành chính, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo với đề xuất chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi), cụ thể như sau:

Nhìn chung, các đề xuất chính sách sửa đổi Luật Đất đai cơ bản thống nhất với các nguyên tắc của Luật Thanh tra, Luật Xử lý vi phạm hành chính, Luật Khiếu nại và Luật Tố cáo; đồng thời góp phần hoàn thiện cơ chế phòng ngừa, phát hiện, xử lý vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai. Tuy nhiên, một số chính sách mới sẽ kéo theo yêu cầu rà soát, sửa đổi hoặc bổ sung các quy định của pháp luật có liên quan nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong tổ chức thực hiện, cụ thể như sau:

Thứ nhất, đối với chính sách 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, chính sách này phù hợp với các nguyên tắc của Luật Thanh tra và Luật Xử lý vi phạm hành chính về phát hiện, xử lý vi phạm và xác định trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền. Tuy nhiên, cần rà soát để bảo đảm thống nhất với quy định về thẩm quyền kiểm tra, thanh tra, xử phạt, cưỡng chế thi hành quyết định xử lý vi phạm hành chính; đồng thời làm rõ cơ chế phối hợp giữa cơ quan quản lý đất đai, cơ quan thanh

tra và các cơ quan có thẩm quyền nhằm tránh chồng chéo trong quá trình xử lý vi phạm.

Thứ hai, đối với chính sách tiếp tục quy định các cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn cho các dự án tồn đọng, kéo dài; khắc phục tình trạng sử dụng đất lãng phí, để đất hoang hóa, ô nhiễm, suy thoái và xử lý các tồn tại lịch sử, chính sách này không mâu thuẫn với Luật Thanh tra và Luật Xử lý vi phạm hành chính. Tuy nhiên, cần quy định rõ tiêu chí, điều kiện, trình tự xem xét xử lý đối với từng nhóm dự án để bảo đảm công khai, minh bạch, tránh việc hợp thức hóa các vi phạm hoặc phát sinh khiếu nại, tố cáo; đồng thời bảo đảm không ảnh hưởng đến việc xử lý các vụ việc đang trong quá trình thanh tra, kiểm tra, điều tra hoặc xét xử.

Thứ ba, đối với chính sách phát huy vai trò của cấp ủy, 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 giải quyết tranh chấp, khiếu kiện về đất đai, chính sách này phù hợp với định hướng của Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo và Bộ luật Tố tụng dân sự về giải quyết tranh chấp, khiếu kiện theo đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, cần rà soát để bảo đảm không làm thay đổi hoặc chồng lấn thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo, giải quyết tranh chấp của các cơ quan hành chính, cơ quan thanh tra và Tòa án theo quy định hiện hành; đồng thời quy định rõ trách nhiệm giải quyết từ cơ sở theo hướng tăng cường hòa giải, đối thoại, hạn chế khiếu kiện kéo dài nhưng vẫn bảo đảm quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện của người dân theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, đối với chính sách 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, chính sách này phù hợp với chủ trương chuyển đổi số và tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; đồng thời thống nhất với định hướng hiện đại hóa hoạt động thanh tra, kiểm tra. Tuy nhiên, để triển khai đồng bộ cần tiếp tục rà soát Luật Thanh tra, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo, Luật Xử lý vi phạm hành chính và các quy định về dữ liệu số, giao dịch điện tử nhằm bổ sung cơ chế khai thác, chia sẻ, sử dụng dữ liệu giữa cơ quan quản lý đất đai, cơ quan thanh tra, cơ quan giải quyết khiếu nại, tố cáo, cơ quan tư pháp và Tòa án; đồng thời quy định rõ giá trị pháp lý của dữ liệu điện tử trong hoạt động thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm hành chính.

Thứ năm, các chính sách nêu trên không làm phát sinh mâu thuẫn trực tiếp với Luật Thanh tra, Luật Xử lý vi phạm hành chính, Luật Khiếu nại và Luật Tố cáo, nhưng sẽ cần tiếp tục rà soát các quy định về trình tự, thủ tục thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo và cơ chế phối hợp giữa các cơ quan có thẩm quyền để bảo đảm đồng bộ với các sửa đổi của Luật Đất đai, nhất là trong bối cảnh thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, tăng cường phân cấp, phân quyền gắn với kiểm tra, giám sát và kiểm soát quyền lực.

(9) Nhóm Luật về doanh nghiệp

a) Luật Doanh nghiệp: Điều 201 Luật Doanh nghiệp quy định một hoặc một

số công ty (sau đây gọi là công ty bị sáp nhập) có thể sáp nhập vào một công ty khác (sau đây gọi là công ty nhận sáp nhập) bằng cách chuyển toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp sang công ty nhận sáp nhập, đồng thời chấm dứt sự tồn tại của công ty bị sáp nhập. Theo quy định này, việc sáp nhập Công ty không thành lập pháp nhân mới.

b) Luật Đất đai: Tại điểm o khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai đã quy định Tổ chức trong nước là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức của tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi. Do đó, đã phát sinh vướng mắc trong quá trình tổ chức, thực hiện.

c) Kết quả rà soát: Để tạo sự đồng bộ, thống nhất giữa 02 Luật, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã hoàn thiện theo hướng Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất khi nhận sáp nhập theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

(10) Nhóm về tôn giáo, tín ngưỡng

a) Luật Tín ngưỡng, tôn giáo

Tại các khoản 1, 2, 4, 12, 13, 14 và 15 Điều 2 đã quy định: “1. *Tín ngưỡng* là niềm tin của con người được thể hiện thông qua những lễ nghi gắn liền với phong tục, tập quán truyền thống để mang lại sự bình an về tinh thần cho cá nhân và cộng đồng dân cư.

2. *Hoạt động tín ngưỡng* là hoạt động thờ cúng tổ tiên, các biểu tượng linh thiêng; tưởng niệm và tôn vinh người có công với đất nước, với cộng đồng dân cư; thực hiện các lễ nghi dân gian gắn liền với những giá trị lịch sử, văn hóa, đạo đức xã hội.

4. *Cơ sở tín ngưỡng* là địa điểm thực hiện hoạt động tín ngưỡng của cộng đồng dân cư, bao gồm đình, đền, miếu, nhà thờ dòng họ và những cơ sở hợp pháp tương tự khác.

12. *Tổ chức tôn giáo* là tập hợp tín đồ, chức sắc, chức việc, nhà tu hành của một tôn giáo được tổ chức theo cơ cấu nhất định được Nhà nước công nhận nhằm thực hiện các hoạt động tôn giáo.

13. *Tổ chức tôn giáo trực thuộc* là tổ chức thuộc tổ chức tôn giáo, được thành lập theo hiến chương, điều lệ, quy định của tổ chức tôn giáo.

14. *Cơ sở tôn giáo* là địa điểm thực hiện hoạt động tôn giáo của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, bao gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và những cơ sở hợp pháp tương tự khác.

15. *Địa điểm hợp pháp* là đất, nhà ở, công trình mà tổ chức hoặc cá nhân có quyền sử dụng hợp pháp theo quy định của pháp luật.”

Luật Tín ngưỡng, tôn giáo số 07/2026/QH16 mới được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 tại Điều 53 đã quy định Đất tín ngưỡng, đất tôn giáo được quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 55 quy định việc di dời công trình tín ngưỡng, công trình tôn giáo vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về di sản văn hóa và quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Luật Đất đai năm 2024

Khoản 2 Điều 4 quy định Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật này là người sử dụng đất.

Khoản 1 và khoản 4 Điều 6 quy định Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất tôn giáo, đất tín ngưỡng chưa giao quản lý, sử dụng; Người đại diện tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đối với việc sử dụng đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

Điểm g khoản 3 Điều 9 quy định Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (sau đây gọi là đất tôn giáo); đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng (sau đây gọi là đất tín ngưỡng) là một loại trong nhóm đất phi nông nghiệp.

Tại các điểm i, k, l và n quy định về nhận quyền sử dụng đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc như sau: “i) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

k) Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất;

l) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang

được sử dụng ổn định;

n) Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam;”

Điều 32 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất như sau: (1) Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này; (2) Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Tại khoản 1 Điều 34 quy định về Tổ chức kinh tế, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

Khoản 9 và khoản 10 Điều 79 quy định Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp: Xây dựng công trình tín ngưỡng, bao gồm: đình, đền, am, miếu và công trình tín ngưỡng hợp pháp khác; Xây dựng công trình tôn giáo, bao gồm: trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất; trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo; tượng đài, bia, tháp và công trình tôn giáo hợp pháp khác;

Khoản 1 Điều 83 quy định Thẩm quyền thu hồi đất và xử lý trường hợp thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản công: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật này.

Điều 95 quy định Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê; không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Điều 97 quy định về Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; Điều 100 quy định Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất phi nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được

bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

Khoản 5 Điều 118 quy định tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 213 của Luật này thuộc trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Điểm c khoản 1 Điều 123 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

Điều 136 quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất trong đó có tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

Điều 145 quy định về Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất như sau: “1. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất cho hoạt động tôn giáo mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo các nội dung sau đây:

- a) Tổng diện tích đất đang sử dụng;
- b) Diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao; nhận chuyển nhượng; nhận tặng cho; mượn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tự tạo lập; hình thức khác;
- c) Diện tích đất đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê;
- d) Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó để giải quyết nhằm bảo đảm quyền lợi về sử dụng đất của các bên phù hợp với thực tế;

b) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì giải quyết như đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Diện tích đất mở rộng của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; diện tích đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc bị lấn, bị chiếm; diện tích đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết

theo quy định của pháp luật.

3. Diện tích đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sau khi đã xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài và hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 213 của Luật này khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động;

b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

c) Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau.

4. Trường hợp đất do tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất tương ứng với mục đích đó như đối với hộ gia đình, cá nhân.”

Điều 212 và 213 quy định về đất tín ngưỡng, đất tôn giáo như sau: “Điều 212. Đất tín ngưỡng

1. Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng bao gồm đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 213 của Luật này; các công trình tín ngưỡng khác.

2. Việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Việc sử dụng đất tín ngưỡng kết hợp với thương mại, dịch vụ phải bảo đảm các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 218 của Luật này.

Điều 213. Đất tôn giáo

1. Đất tôn giáo bao gồm đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và công trình tôn giáo hợp pháp khác.

2. Nhà nước 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.

3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quy định hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh.

5. Việc sử dụng đất tôn giáo kết hợp với thương mại, dịch vụ phải bảo đảm các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 218 của Luật này.

6. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất tôn giáo quy định tại khoản 2 Điều này thì được bố trí địa điểm mới phù hợp với quỹ đất của địa phương và sinh hoạt tôn giáo của các tín đồ.”

c) Kết quả rà soát

- Kết quả rà soát giữa Luật Tín ngưỡng, tôn giáo với Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:

Qua rà soát cho thấy, các quy định của Luật Tín ngưỡng, tôn giáo và Luật Đất đai năm 2024 cơ bản bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, không phát sinh mâu thuẫn, chồng chéo trong việc quản lý, sử dụng đất tín ngưỡng, đất tôn giáo.

Thứ nhất, về phạm vi điều chỉnh, Luật Tín ngưỡng, tôn giáo chủ yếu quy định về tổ chức, hoạt động tín ngưỡng, tôn giáo; đối với chế độ quản lý, sử dụng đất tín ngưỡng, đất tôn giáo đều dẫn chiếu thực hiện theo pháp luật về đất đai. Điều 53 của Luật Tín ngưỡng, tôn giáo quy định đất tín ngưỡng, đất tôn giáo được quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai; Điều 55 quy định việc di dời công trình tín ngưỡng, công trình tôn giáo thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan. Do đó, Luật Đất đai giữ vai trò là luật chuyên ngành điều chỉnh toàn diện chế độ quản lý, sử dụng đất đối với các chủ thể này.

Thứ hai, về chủ thể sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định đầy đủ tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc là người sử dụng đất; quy định cụ thể quyền, nghĩa vụ, hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cũng như chế độ quản lý đối với đất tín ngưỡng, đất tôn giáo. Các quy định này thống nhất với các khái niệm về tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, cơ sở tôn giáo và địa điểm hợp pháp được quy định trong Luật Tín ngưỡng, tôn giáo.

Thứ ba, về chế độ sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định riêng đối với đất tín ngưỡng và đất tôn giáo tại Điều 212 và Điều 213, bao gồm hình thức sử dụng đất, nguyên tắc sử dụng, thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, hạn mức giao đất, việc sử dụng đất kết hợp thương mại, dịch vụ và bố trí địa điểm mới khi Nhà nước thu hồi đất. Các quy định này bảo đảm phù hợp với yêu cầu quản lý hoạt động tín ngưỡng, tôn giáo theo Luật Tín ngưỡng, tôn giáo.

Thứ tư, về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định đầy đủ các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình tín

ngưỡng, công trình tôn giáo; đồng thời quy định cụ thể điều kiện bồi thường về đất, bồi thường khi thu hồi đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc. Các quy định này phù hợp với Điều 55 Luật Tín ngưỡng, tôn giáo về di dời công trình tín ngưỡng, công trình tôn giáo.

Thứ năm, về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định riêng trình tự, điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất, đồng thời quy định thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc rà soát, xử lý các trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc lịch sử, đất bị lấn chiếm hoặc đang có tranh chấp. Quy định này bảo đảm xử lý được các tồn tại lịch sử về đất tôn giáo, đồng thời thống nhất với quy định của Luật Tín ngưỡng, tôn giáo về địa điểm hợp pháp phục vụ hoạt động tôn giáo.

Nhìn chung, không có mâu thuẫn, chồng chéo giữa Luật Tín ngưỡng, tôn giáo và Luật Đất đai năm 2024. Hai luật có mối quan hệ bổ trợ, trong đó Luật Tín ngưỡng, tôn giáo điều chỉnh về hoạt động tín ngưỡng, tôn giáo, còn Luật Đất đai quy định đầy đủ chế độ quản lý, sử dụng đất đối với đất tín ngưỡng, đất tôn giáo.

- Kết quả rà soát giữa Luật Tín ngưỡng, tôn giáo với đề xuất chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi), cụ thể như sau:

Qua rà soát cho thấy, các đề xuất chính sách sửa đổi Luật Đất đai không có nội dung sửa đổi, bổ sung liên quan đến chế độ quản lý, sử dụng đất tín ngưỡng, đất tôn giáo; không điều chỉnh quyền, nghĩa vụ của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc hoặc cơ chế giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với các chủ thể này.

Do đó, không phát sinh mâu thuẫn, chồng chéo hoặc yêu cầu sửa đổi, bổ sung Luật Tín ngưỡng, tôn giáo để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với các đề xuất chính sách của Luật Đất đai (sửa đổi). Các quy định của Luật Tín ngưỡng, tôn giáo tiếp tục dẫn chiếu thực hiện theo pháp luật về đất đai và vẫn phù hợp với định hướng sửa đổi của Luật Đất đai.

Trường hợp trong quá trình xây dựng dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) phát sinh việc điều chỉnh các quy định về chế độ sử dụng đất tín ngưỡng, đất tôn giáo hoặc thay đổi các thuật ngữ, khái niệm có liên quan thì mới cần tiếp tục rà soát Luật Tín ngưỡng, tôn giáo để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

3. Điều ước quốc tế có liên quan đến chính sách

Qua rà soát, các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, quyền của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài và các giao dịch về quyền sử dụng đất trong đề xuất chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi) không có nội dung mâu thuẫn với các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

Cụ thể, các quy định phù hợp với Công ước của Liên hợp quốc về chống sa mạc hóa (UNCCD) do chủ yếu điều chỉnh các quyền dân sự và thương mại đối với quyền sử dụng đất, không làm thay đổi các nghĩa vụ về quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, bảo vệ đất, sử dụng đất bền vững và phòng, chống suy thoái đất theo quy định của pháp luật, do đó không ảnh hưởng đến việc thực hiện các nghĩa vụ của Việt Nam theo Công ước.

Đối với Hiệp định Thương mại tự do giữa Việt Nam và Liên minh châu Âu (EVFTA), Hiệp định Đối tác toàn diện và tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) và các hiệp định bảo hộ đầu tư mà Việt Nam là thành viên, dự thảo Luật tiếp tục duy trì cơ chế tiếp cận đất đai của nhà đầu tư nước ngoài phù hợp với chế độ sở hữu đất đai của Việt Nam; đồng thời bảo đảm các quyền về thuê đất, nhận chuyển nhượng trong các trường hợp pháp luật cho phép, góp vốn, thế chấp, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và thực hiện các giao dịch đầu tư trên cơ sở bình đẳng, minh bạch, không phân biệt đối xử theo quy định của pháp luật. Các quy định này không đặt ra các hạn chế trái với các cam kết quốc tế của Việt Nam về đầu tư và thương mại, đồng thời bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư trong khuôn khổ pháp luật Việt Nam.

Đối với Hiệp định TRIPS, Công ước UNESCO năm 1972 về bảo vệ di sản văn hóa và thiên nhiên thế giới, Công ước về Đa dạng sinh học (CBD), Công ước Ramsar, Công ước khung của Liên hợp quốc về biến đổi khí hậu (UNFCCC) và Thỏa thuận Paris, các quy định được rà soát không thuộc phạm vi điều chỉnh trực tiếp của các điều ước này, do không điều chỉnh các vấn đề về quyền sở hữu trí tuệ, bảo tồn di sản, bảo tồn đa dạng sinh học, đất ngập nước hoặc quản lý phát thải khí nhà kính.

4. Ngoài ra, qua quá trình rà soát thông tin phản ánh về “điểm nghẽn” trong lĩnh vực đất đai¹⁸, cho thấy có các “điểm nghẽn” trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Quốc hội cần được sửa đổi, bổ sung để bảo đảm tính minh bạch, thống nhất và phù hợp thực tiễn như sau:

(1) Về việc không quy định trường hợp đấu giá cho thuê đất theo hình thức trả tiền hàng năm (Điều 120 Luật Đất đai), trong khi thực tiễn có nhu cầu và các địa phương phản ánh vướng mắc, đề nghị bổ sung để tăng tính công khai, minh bạch trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

(2) Nhóm quy định về đất tôn giáo còn thiếu thống nhất và chưa rõ ràng trong Điều 213 Luật Đất đai 2024, chưa giải thích rõ “đất xây dựng cơ sở tôn giáo” và “công trình tôn giáo hợp pháp khác” dẫn tới địa phương không xác định được thuộc trường hợp giao đất không thu tiền hay cho thuê đất trả tiền hằng năm; tại Điều 123

¹⁸ Tại Báo cáo số 76-BC/ĐU ngày 02/8/2025 của Đảng ủy Bộ Tư pháp về kết quả rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật và tổng hợp từ các Báo cáo đánh giá về tình hình thi hành Luật Đất đai 2024 và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai của các bộ, ngành, địa phương theo Công văn số 3669/BNMT- QLĐĐ ngày 15/4/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

chưa có quy định đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc dẫn đến không có cơ sở để hướng dẫn thực hiện khi tổ chức tôn giáo có nhu cầu.

(3) Về các hình thức tiếp cận đất đai thông qua đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất, chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư, nhưng chưa có thứ tự ưu tiên rõ ràng và chưa xác định trường hợp nào áp dụng cơ chế nào, dẫn tới lúng túng trong áp dụng, dự án bị ách tắc lựa chọn nhà đầu tư và có thể phát sinh “2 vòng thủ tục” kéo dài.

(4) Có nhiều cách hiểu khác nhau về áp dụng bảng giá đất hay giá đất cụ thể khi tính tiền khi gia hạn sử dụng đất (điểm b khoản 1 Điều 159 và điểm b và điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai; điểm b khoản 2 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP).

(5) Bất cập trong xác định giá đất: Phương pháp xác định giá đất còn phụ thuộc nhiều vào dữ liệu đầu vào chưa đầy đủ; chưa có cơ chế kiểm soát tổ chức tư vấn giá đất độc lập; khoảng cách giữa giá thị trường và bảng giá đất vẫn lớn ở nhiều địa phương.

(6) Giá đất cụ thể được áp dụng khi tính tiền đối với trường hợp gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; tuy nhiên tại khoản 1 Điều 159 quy định bảng giá đất được áp dụng để tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm (điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai).

(7) Về việc chưa quy định thời điểm xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất chưa được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt (khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai) và cơ chế kiểm soát đấu giá quyền sử dụng đất.

(8) Về việc áp dụng quy định giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất tại điểm b khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai đối với các dự án điện gió là không phù hợp với điều kiện thực tế để triển khai thực hiện tại một số địa phương.

(9) Quy định về thời gian tiến hành tổ chức lấy ý kiến của người dân có đất thu hồi về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (điểm a khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai) còn chưa rõ ràng, dễ dẫn đến vướng mắc khi thực hiện.

(10) Về việc xác định hình thức bồi thường giải phóng mặt bằng đối với các quy định chuyển tiếp về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo Luật Đất đai (khoản 1, 2 Điều 254; khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai) còn chưa cụ thể, dễ gây lúng túng khi áp dụng.

(11) Bổ sung, mở rộng các trường hợp được phép cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với các quỹ đất thương mại dịch vụ có công năng hỗn hợp nằm trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng khu đô thị, khu dân cư, chỉnh trang

đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp để thu hút các Nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án, cụ thể hóa quy hoạch chi tiết xây dựng đã được các cơ quan thẩm quyền phê duyệt.

(12) Nhóm quy định về phân cấp, phân quyền cho thấy nếu phân quyền mạnh nhưng thiếu điều kiện thực thi, hiện tại dữ liệu đất đai còn chưa hoàn chỉnh, năng lực cán bộ cơ sở chưa đồng đều, dẫn tới khả năng cấp xã e ngại giải quyết hồ sơ do sợ sai, đùn đẩy trách nhiệm, làm cho hồ sơ tồn đọng lớn. Vì thế việc phân quyền cần gắn với điều kiện dữ liệu, năng lực nhân sự, cơ chế hậu kiểm và kiểm soát quyền lực.

Đánh giá chung: Qua rà soát cho thấy hệ thống pháp luật đất đai đã có bước đổi mới quan trọng. Nhìn chung các chính sách của Luật Đất đai cơ bản bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp và thống nhất. Tuy nhiên vẫn còn một số quy định chưa đồng bộ với pháp luật đầu tư, đấu thầu; chưa thống nhất với pháp luật tài chính, giá; có nguy cơ phát sinh xung đột trong thực tiễn áp dụng; một số quy định còn mang tính nguyên tắc, thiếu hướng dẫn thực hiện cụ thể. Các “điểm nghẽn” lớn nhất hiện nay không chỉ nằm ở bản thân Luật Đất đai mà chủ yếu xuất phát từ nguyên nhân có một số nội dung chưa đồng bộ với hệ thống pháp luật chuyên ngành; chưa hoàn tất chuyển đổi từ quản lý hành chính sang quản trị số; chưa làm rõ ranh giới giữa quyền quản lý nhà nước, quyền tài sản và cơ chế thị trường; phân cấp mạnh nhưng thiếu dữ liệu, thiếu kiểm soát quyền lực; nội dung quy hoạch, đầu tư, đất đai vẫn vận hành theo nhiều “trục pháp lý” khác nhau.

Đề xuất hướng xử lý là tiếp tục rà soát tổng thể hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai; đối chiếu, tổng hợp các điểm chưa thống nhất, chưa đồng bộ, giữa Luật Đất đai 2024 và các văn bản pháp luật liên quan để kịp thời sửa đổi, bổ sung và nghiên cứu xây dựng cơ chế sửa đổi đồng bộ các luật có liên quan (nếu có) như Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quản lý thuế,... theo hướng “một thủ tục, một cơ quan chủ trì, một dữ liệu dùng chung”. Đối với các nội dung còn nhiều cách hiểu, cần có hướng dẫn chi tiết của Chính phủ, các bộ, ngành hoặc giải thích chính thức của cơ quan có thẩm quyền. Đối với các quy định chưa phù hợp thực tiễn, cần tổng hợp ý kiến phản ánh của các địa phương, tổ chức, cá nhân để kiến nghị sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai hoặc các văn bản liên quan trong thời gian tới như ban hành quy định hướng dẫn thống nhất về lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất; hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; xây dựng cơ chế liên thông thủ tục hành chính đất đai; hoàn thiện cơ chế kiểm tra, giám sát việc định giá đất; cơ chế định giá đất theo nguyên tắc thị trường; tăng cường thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong quản lý đất đai.

Đối với chuyển đổi số đất đai cần bổ sung giá trị pháp lý của hồ sơ địa chính điện tử; trách nhiệm pháp lý đối với dữ liệu sai; chuẩn hóa dữ liệu quốc gia; cơ chế chia sẻ liên thông với các lĩnh vực thuế, dân cư, quy hoạch, xây dựng, tài chính. Đối với phân cấp quản lý đất đai, cần nghiên cứu áp dụng nguyên tắc “dữ liệu đến đâu, phân quyền đến đó”, đồng thời tăng cường phân cấp gắn với kiểm tra, giám sát; hậu

kiểm số hóa, kiểm soát quyền lực, truy vết trách nhiệm cá nhân và tích hợp thanh tra điện tử.

Đối với các trường hợp phát hiện quy định của Luật Đất đai 2024 chưa bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất, cần báo cáo Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội để xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ theo đúng thẩm quyền.

Ngoài các nhóm nội dung trọng tâm được đề xuất sửa đổi trên cơ sở sơ kết việc thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW, quá trình sửa đổi Luật Đất đai năm 2024 cần tiếp tục nghiên cứu, bổ sung và hoàn thiện một số nội dung nhằm bảo đảm đồng bộ với các chủ trương, định hướng phát triển mới của Đảng, Quốc hội và Chính phủ; đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn tới và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật. Bên cạnh đó, tiếp tục hoàn thiện một số quy định của Luật Đất đai nhằm đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, chuyển đổi số và phân cấp, phân quyền trong quản lý đất đai. Trong đó, nghiên cứu bỏ yêu cầu bắt buộc công chứng, chứng thực đối với một số giao dịch về quyền sử dụng đất khi đã hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai; hoàn thiện chế độ sử dụng đất đối với các mô hình mới như khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế; bổ sung cơ chế cấp giấy chứng nhận đối với đất do Nhà nước quản lý và giải quyết các tồn tại lịch sử trong cấp giấy chứng nhận, hoàn thiện chức năng phát triển quỹ đất cho đơn vị sự nghiệp thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã. Giao chính quyền địa phương cấp tỉnh quyết định mô hình tổ chức, kiện toàn hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất phù hợp với điều kiện thực tế, bảo đảm quản lý thống nhất và khai thác hiệu quả cơ sở dữ liệu đất đai.

Về thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương, có 02 phương án: (1) giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ động quyết định việc phân cấp, ủy quyền các thẩm quyền quản lý đất đai phù hợp với điều kiện thực tế về nhân lực, hạ tầng và cơ sở dữ liệu đất đai của địa phương; hoặc (2) quy định cụ thể ngay trong Luật Đất đai các thẩm quyền quản lý đất đai của từng cấp chính quyền nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với các lĩnh vực có liên quan như đầu tư, xây dựng, tài chính, quy hoạch và thuế.

Ngoài các nội dung định hướng sửa đổi Luật Đất đai trên cơ sở kết quả sơ kết Nghị quyết số 18-NQ/TW thì việc sửa đổi Luật Đất đai cần tiếp tục bổ sung các nội dung để: (1) Thể chế hóa đầy đủ, đồng bộ các quan điểm, chủ trương của Đảng tại Nghị quyết số 79-NQ/TW, Nghị quyết số 80-NQ/TW, Kết luận số 18-KL/TW và các nghị quyết của Quốc hội, Chính phủ liên quan đến đất đai; (2) Tiếp tục quy định các cơ chế, chính sách đang được quy định tại Nghị quyết của Quốc hội: số 254/2025/QH15, số 29/2026/QH16, Nghị quyết của Chính phủ: số 66.3/2025/NQ-CP, số 17/2026/NQ-CP; (3) Rà soát, sửa đổi các luật khác có liên quan để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

Trong giai đoạn hiện nay, yêu cầu hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai không chỉ dừng ở việc xử lý các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn thi hành mà còn phải bảo đảm đồng bộ với các chiến lược phát triển đất nước trong thời kỳ mới. Theo đó, cần tiếp tục rà soát, thể chế hóa đầy đủ và đồng bộ các quan điểm, chủ trương của Đảng tại: Nghị quyết số 79-NQ/TW về phát triển kinh tế nhà nước; Nghị quyết số 80-NQ/TW về phát triển văn hóa Việt Nam; Kết luận số 18-KL/TW về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia, vay và trả nợ công, đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026 - 2030 gắn với mục tiêu phấn đấu tăng trưởng kinh tế “2 con số”.

Việc thể chế hóa các chủ trương nêu trên trong lĩnh vực đất đai có ý nghĩa đặc biệt quan trọng bởi đất đai tiếp tục là nguồn lực đầu vào cơ bản của nền kinh tế, tác động trực tiếp đến: Phát triển kết cấu hạ tầng; Thu hút đầu tư; Phát triển công nghiệp, đô thị, dịch vụ và nông nghiệp; Bảo đảm quốc phòng, an ninh; Phát triển văn hóa, xã hội; Và thực hiện các mục tiêu tăng trưởng kinh tế trong giai đoạn mới.

Do đó, quá trình sửa đổi Luật Đất đai cần bảo đảm: Đồng bộ giữa chính sách đất đai với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội quốc gia; Hải hòa giữa yêu cầu tăng trưởng kinh tế với bảo vệ môi trường, phát triển bền vững; Tạo điều kiện khơi thông và sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ phát triển đất nước.

Bên cạnh đó, cần tiếp tục rà soát để bảo đảm sự thống nhất giữa Luật Đất đai với các nghị quyết của Quốc hội, Chính phủ và các pháp luật chuyên ngành có liên quan đến đầu tư, tài chính, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và bảo vệ môi trường. Ngoài ra, trong quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024, Quốc hội và Chính phủ đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách đặc thù nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn. Qua thực hiện cho thấy nhiều cơ chế đã phát huy hiệu quả tích cực, góp phần đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án, tháo gỡ ách tắc thủ tục hành chính và nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai.

Theo đó, cần tiếp tục nghiên cứu luật hóa các cơ chế, chính sách đang được quy định tại: Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP về 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; Nghị quyết số 17/2026/NQ-CP về cắt giảm, phân cấp, đơn giản hóa thủ tục hành chính và điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Việc luật hóa các cơ chế, chính sách nêu trên nhằm: Tạo cơ sở pháp lý ổn định, lâu dài trong tổ chức thực hiện; Hạn chế việc phải ban hành cơ chế đặc thù, xử lý tình huống theo từng giai đoạn; Bảo đảm tính thống nhất, minh bạch và khả thi của hệ thống pháp luật đất đai; Tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, phân cấp, phân quyền và chuyển đổi số trong quản lý đất đai; Khơi thông nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Đồng thời, quá trình luật hóa cần gắn với rà soát tổng thể tác động của các cơ chế chính sách đã được áp dụng trong thực tiễn nhằm lựa chọn các nội dung thực sự phù hợp, khả thi và bảo đảm tính ổn định lâu dài của hệ thống pháp luật.

Trên đây là Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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, QLĐĐ(CSPC).

BỘ TRƯỞNG

Trịnh Việt Hùng