

Luật số .../2026/QH16

Dự thảo lần 1  
(ngày 22.4.2026)

**LUẬT****SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI**

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15;

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai gồm Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung bởi một số điều theo Luật số 43/2024/QH15; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15; Luật Công nghiệp công nghệ số 71/2025/QH15; Luật Thanh tra số 84/2025/QH15; Luật Khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo số 93/2025/QH15; Luật Đường sắt số 95/2025/QH15; Luật An ninh mạng số 116/2025/QH15; Luật Hàng không dân dụng số 130/2025/QH15; Luật số 146/2025/QH15; Luật số 147/2025/QH15.

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai****1. Sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 45 như sau:**

“7. Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 6 Điều này và được Ủy ban nhân dân cấp huyện cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp người nhận tặng cho là người thuộc hàng thừa kế. Trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật thì không phải lập phương án sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại khoản này.”

**2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 46 như sau:**

“1. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất đã có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải xin phép xây dựng hoặc tài sản gắn liền với đất không phải xin phép xây dựng được tạo lập trên đất mà không thuộc trường hợp vi phạm về chuyên mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.”

3. Sửa đổi, bổ sung một số khoản Điều 60 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

*“1. Việc lập quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tuân thủ nguyên tắc cơ bản theo quy định của Luật Quy hoạch.*

Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực có sử dụng đất.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 và khoản 4 như sau:

*“3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp xã phải đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh.*

4. Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ; quy hoạch sử dụng đất của cấp trên bảo đảm nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; ~~quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định được nội dung sử dụng đất đến cấp xã~~; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 9 như sau:

*“9. Quy hoạch sử dụng đất các cấp được lập đồng thời. Quá trình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp thấp hơn phải điều chỉnh phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp cao hơn. Khi kết thúc thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo chưa được cấp có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì các chỉ tiêu sử dụng đất chưa thực hiện hết được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt”.*

4. Sửa đổi, bổ sung một số khoản Điều 61 như sau:

**“Điều 61. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

c)

*Phương án 1: Quy hoạch sử dụng đất cấp xã.*

*Phương án 2: Kế hoạch sử dụng đất cấp xã.*

3. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và *quy hoạch sử dụng đất cấp xã* (Phương án 1) là quy hoạch chi tiết ngành, cụ thể hóa quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.

4. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, *kế hoạch sử dụng đất cấp xã* (Phương án 2) là 05 năm.”

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 69 (tùy theo phương án 1 hoặc 2 để sửa cho thống nhất) như sau:

**“Điều 69. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Chính phủ tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Bộ ~~Tài nguyên~~ *Nông nghiệp* và Môi trường có trách nhiệm chủ trì giúp Chính phủ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Ủy ban nhân dân cấp ~~huyện~~ *xã* tổ chức lập quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất cấp ~~huyện~~ *xã*, ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.~~

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp ~~huyện~~ *xã* lập quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất cấp ~~huyện~~ *xã*, ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.~~

4. Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ quy hoạch.

5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các địa phương có biển được lập bao gồm cả khu vực lấn biển.”

6. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 70 (tùy theo phương án 1 hoặc 2 để sửa cho thống nhất) như sau:

“3. Việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp ~~huyện~~ *xã* tổ chức lập quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất cấp ~~huyện~~ *xã*, ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện~~ được quy định như sau:

a) Cơ quan lập quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất cấp ~~huyện~~ *xã*, ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện~~ lấy ý kiến các phòng, ban, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp ~~huyện~~ *xã*, ~~Ủy ban nhân dân cấp xã~~, cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, cá nhân có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Việc lấy ý kiến được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp ~~huyện~~ *xã*, ~~Ủy ban nhân dân cấp xã~~ và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nhà văn hóa các thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố, tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn. Nội dung lấy ý kiến bao gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch sử dụng đất;

b) Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phải công bố công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;

c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất cấp ~~huyện xã~~ là 30 ngày ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện là 20 ngày~~ kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.”

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 71 như sau:

“1. Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất được quy định như sau:

a) Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

b) Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập Hội đồng thẩm định *kế hoạch* sử dụng đất quốc gia.

Bộ ~~Tài nguyên~~ *Nông nghiệp* và Môi trường có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định *kế hoạch* sử dụng đất quốc gia;

~~e) Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và giao đơn vị thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;~~

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định *quy hoạch, kế hoạch* sử dụng đất cấp tỉnh ~~đối với các thành phố trực thuộc trung ương không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;~~ giao đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định *quy hoạch, kế hoạch* sử dụng đất cấp tỉnh, ~~quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.~~

*đ) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã; giao đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã.*”

8. Sửa đổi, bổ sung các khoản 3, 4, 5 Điều 72 (*tuỳ theo phương án 1 hoặc 2 để sửa cho thống nhất*) như sau:

“3. ~~Thủ tướng Chính phủ~~ *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh* phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, *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.

4. Ủy ban nhân dân cấp ~~tỉnh~~ *xã* phê duyệt quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất cấp ~~huyện xã~~, ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.~~

5. Trước khi phê duyệt ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã~~, Ủy ban nhân dân cấp ~~tỉnh~~ *xã* trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất, trong đó có dự án thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; ~~dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo quy hoạch, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này.~~”

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 74 (*tùy theo phương án 1 hoặc 2 để sửa cho thống nhất*) như sau:

“2. Việc lựa chọn tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất cấp ~~huyện xã~~, ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện~~ thực hiện theo quy định của Chính phủ.”

10. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 75 (*tùy theo phương án 1 hoặc 2 để sửa cho thống nhất*) như sau:

“2. Kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất cấp ~~huyện xã~~, ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện~~ sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai.

3. Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Bộ ~~Tài nguyên~~ *Nông nghiệp* và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Bộ ~~Tài nguyên~~ *Nông nghiệp* và Môi trường;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp ~~huyện xã~~ có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất cấp ~~huyện xã~~, ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện~~ tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp ~~huyện xã~~ và ~~công bố công khai nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã; Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm công bố công khai đến~~ người dân, người sử dụng đất tại địa bàn xã.”

11. Sửa đổi, bổ sung Điều 76 (*tùy theo phương án 1 hoặc 2 để sửa cho thống nhất*) như sau:

**“Điều 76. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Chính phủ tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho đơn vị hành chính cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia đã được Quốc hội quyết định.

2. Bộ Quốc phòng có trách nhiệm tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện quy hoạch sử dụng đất an ninh.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp ~~huyện xã~~ có trách nhiệm tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

4. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố công khai mà chưa có ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện~~ quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất cấp xã thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền

của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

5. Đối với dự án thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này mà phải thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp ~~huyện xã~~ nơi có dự án phải công bố công khai phạm vi thu hồi đất theo tiến độ của dự án đến người sử dụng đất.

6. Đối với diện tích đất phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất trong ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã~~ hoặc phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này thì người sử dụng đất được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng mới cây lâu năm; người sử dụng đất được xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn, cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

7. Diện tích đất được xác định trong ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã~~ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 02 năm liên tục được xác định trong ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã~~ chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã~~ phải xem xét, đánh giá điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố công khai việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất hoặc hủy bỏ việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã~~ không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố công khai thì người sử dụng đất không bị hạn chế về các quyền sử dụng đất đã được pháp luật quy định.

8. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất đã được ghi trong ~~kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã~~ trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; gửi thông tin đến Bộ ~~Tài nguyên Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện~~ và Ủy ban nhân dân cấp xã.

9. Chính phủ quy định nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh, chỉ tiêu sử dụng đất cấp ~~huyện xã~~.

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này và việc lập, thẩm định, điều chỉnh, lấy ý kiến, phê duyệt, công bố kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp ~~huyện xã, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.~~”

12. Sửa đổi, bổ sung Điều 76 (*tùy theo phương án 1 hoặc 2 để sửa cho thống nhất*) như sau:

**“Điều 77. Trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Ủy ban nhân dân cấp ~~huyện xã~~ báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 15 tháng 10 hằng năm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ ~~Tài nguyên~~ *Nông nghiệp* và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 của năm cuối thời kỳ quy hoạch, kỳ kế hoạch sử dụng đất.

3. Bộ Quốc phòng báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, Bộ Công an báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất an ninh đến Bộ ~~Tài nguyên~~ *Nông nghiệp* và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 của năm cuối thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm và năm cuối thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

4. Bộ ~~Tài nguyên~~ *Nông nghiệp* và Môi trường tổng hợp kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của cả nước trình Chính phủ để báo cáo Quốc hội vào năm cuối của thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.”

13. Bổ sung khoản 11 vào Điều 78 như sau:

*“11. Làm cơ sở cai nghiện ma túy do lực lượng vũ trang nhân dân quản lý”.*

14. Sửa đổi, bổ sung Điều 79 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 22 như sau:

*“22. Thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao; khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao;<sup>1</sup> khu công nghệ số tập trung; khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu phi thuế quan trong khu kinh tế;”*

b) Bổ sung các khoản 31a, 31b và 31c vào sau khoản 31 như sau:

*“31a. Thực hiện dự án trong khu thương mại tự do, dự án trong trung tâm tài chính quốc tế;*

*31b. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết thời gian gia hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận mà đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư;*

*31c. Tạo quỹ đất để thanh toán dự án theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT), để cho thuê đất tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều này.”*

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 32 như sau:

*“32. Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc các trường hợp quy định từ khoản 1 đến khoản ~~31~~ 34 của Điều này thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất của Điều*

<sup>1</sup> Cụm từ “khu công nghệ thông tin tập trung” được thay thế bằng cụm từ “khu công nghệ số tập trung” theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 49 Luật Công nghiệp công nghệ số, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

này theo trình tự, thủ tục rút gọn.”

14. Sửa đổi, bổ sung các khoản 1, 2 và 3 Điều 80 như sau:

“1. Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải căn cứ quy định tại Điều 78 hoặc Điều 79 của Luật này, đồng thời phải thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án thuộc *danh mục thu hồi đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua;*

b) 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 *thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương;*

c) *Dự án đầu tư công đặc biệt, dự án đầu tư công khẩn cấp đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công;*

d) 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;

đ) *Dự án sử dụng quỹ đất được thanh toán theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT).*

e) Có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 84 của Luật này trong trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

2. *Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.”*

3. *Điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật Đất đai, trừ các trường hợp sau đây:*

a) *Thu hồi đất trong trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không bố trí tái định cư đã được niêm yết công khai nhưng chưa được phê duyệt đối với dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư công, đối với dự án khác nếu được trên 75% người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*

b) *Thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư đối với trường hợp dự án đầu tư công khẩn cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư công, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ, dự án mà việc bố trí tái định cư theo tuyến công trình chính;*

c) *Thu hồi đất thuộc trường hợp quy định tại các điểm e, g khoản 5 Điều 87 Luật này;*

*Chính phủ quy định chi tiết việc thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án*

*bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư.”*

15. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản Điều 81 như sau:

a) Sửa đổi bổ sung khoản 7 như sau:

*“7. Đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản không được sử dụng trong thời gian 12 tháng ~~liên tục~~, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời gian 18 tháng ~~liên tục~~, đất trồng rừng không được sử dụng trong thời gian 24 tháng ~~liên tục~~ và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng theo thời hạn ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính;”*.

b) Bổ sung các khoản 9, 10, 11 vào sau khoản 8, chuyển khoản 9, 10 thành khoản 12, 13 như sau:

*“9. Đất được Nhà nước giao, cho thuê thông qua hình thức trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì người sử dụng đất được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng để đưa đất vào sử dụng; hết thời hạn được gia hạn mà chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.*

*10. Đất được Nhà nước giao, cho thuê (bao gồm cả thông qua hình thức trúng đấu giá quyền sử dụng đất) để thực hiện dự án đầu tư, đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt và đã đưa đất vào sử dụng trên thực địa nhưng sau đó lại tạm ngưng sử dụng từ 24 tháng trở lên thì người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền bổ sung tương ứng 24 tháng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trong thời gian 06 tháng kể từ ngày có thông báo nộp tiền nếu người sử dụng đất không đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.*

*11. Theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân; căn cứ thu hồi tại bản án, quyết định của Tòa án nhân dân phải đảm bảo các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai theo quy định của Luật Đất đai.*

*12. Các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7, ~~và~~ 8 và 9 Điều này không áp dụng đối với trường hợp bất khả kháng.*

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

17. Sửa đổi, bổ sung các khoản 2, 3, 4, 5 Điều 84 như sau:

*“2. Trường hợp phải thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an gửi văn bản lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất. Trên cơ sở thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thì cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất không thống nhất thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.*

*3. Đối với những dự án đã được chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư*

hoặc quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật về đầu tư phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà phải thu hồi đất quốc phòng, đất an ninh, tài sản gắn liền với đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi lấy ý kiến Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh. Trên cơ sở thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an thì cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an không thống nhất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin đảm bảo có trong quy hoạch sử dụng đất được duyệt trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

4. Trường hợp phải thu hồi đất quốc phòng, đất an ninh, tài sản gắn liền với đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi, lấy ý kiến của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh. Trên cơ sở thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an thì cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an không thống nhất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

5. Diện tích đất thuộc các dự án quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này sau khi thu hồi phải được cập nhật khi rà soát, điều chỉnh các quy hoạch theo quy định pháp luật.”

18. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 85 như sau:

“1. Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) biết chậm nhất là ~~90~~ 60 ngày đối với đất nông nghiệp và ~~180~~ 120 ngày đối với đất phi nông nghiệp. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm: lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi; tiến độ thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; kế hoạch di dời người dân khỏi khu vực thu hồi đất; kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Thời hạn quy định tại điểm này không áp dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.”

19. Sửa đổi, bổ sung Điều 86 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm một hoặc các đơn vị, tổ chức sau đây:

- a) Tổ chức phát triển quỹ đất;
- b) Đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã;
- c) ~~h)~~ Đơn vị, tổ chức khác có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- d) ~~e)~~ Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do ~~Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện~~ Cơ quan, người có thẩm quyền ~~có thẩm quyền thu hồi đất~~ quyết định thành lập đối với từng dự án, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân ~~cấp huyện~~ làm Chủ tịch; đại diện cơ quan tài chính, cơ quan có chức năng quản lý đất đai; ~~Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi~~; đại diện của người sử dụng đất có đất thu hồi; một số thành viên khác do ~~Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện~~ Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương. Đại diện Hội đồng nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp ~~huyện~~ và đại diện các tổ chức chính trị - xã hội khác được mời tham dự họp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giám sát.”

b) Sửa đổi khoản 5 như sau:

“5. Đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà chưa giao, chưa cho thuê sử dụng ~~tại khu vực đô thị~~ thì giao cho tổ chức phát triển quỹ đất hoặc đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã quản lý, khai thác, sử dụng.”

20. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 87 như sau:

*Phương án 1: giữ nguyên Điều 87*

“3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, ~~đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã~~ trong thời hạn ~~30~~ 10 ngày. Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Trong thời hạn ~~60~~ 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban

nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

b) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất;

c) Ủy ban nhân dân cấp Cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.”

*Phương án 2: Thay thế Điều 87*

*“1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng bao gồm các công việc sau đây:*

*a) Xây dựng kế hoạch thu hồi đất;*

*b) Tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi;*

*c) Thông báo thu hồi đất và gửi Thông báo thu hồi đất;*

*d) Điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;*

*đ) Kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc (nếu có);*

*e) Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*

*g) Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*

*h) Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; i) Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*

*k) Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*

*l) Phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi;*

*m) Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định;*

*n) Quyết định thu hồi đất;*

*o) Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất (nếu có).*

*2. Việc thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 80 của Luật này.*

*3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều này và việc bố trí tạm cư, thời gian và kinh phí tạm cư đối với trường hợp quyết định thu hồi đất trước khi hoàn*

*thành việc bố trí tái định cư; quy định việc tổ chức thực hiện bố trí tái định cư trong trường hợp địa điểm bố trí tái định cư ngoài địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi.”*

21. Sửa đổi, bổ sung khoản 2, khoản 7 Điều 91 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo *giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất* ~~giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định~~ tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với người có đất thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“7. Khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật này *hoặc không đủ điều kiện tiếp tục sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*, nếu người sử dụng đất đề nghị ~~đồng ý~~ thu hồi đất thì *cơ quan, người* ~~Ủy ban nhân dân cấp~~ *có thẩm quyền quyết định thu hồi đất* và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đầu tư.”

22. Sửa đổi, bổ sung Điều 94 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Số tiền được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

Trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, mà người thực hiện dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn sử dụng đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì kinh phí bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

*Việc khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà người thực hiện dự án đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được tính cho toàn bộ dự án và theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất.”*

b) Bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 như sau:

*“2a. Trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 31b Điều 79 của Luật này mà số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính trên một đơn vị diện tích đất thấp hơn trung bình của giá đất đã thỏa thuận thì người có đất thu hồi được nhận thêm số tiền còn thiếu so với mức trung bình đó.*

*Chủ đầu tư ứng trước kinh phí để trả số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tiền chênh lệch giữa số tiền tính theo mức trung bình của giá đất đã thỏa thuận với số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; số tiền chênh lệch này được tính vào chi phí đầu tư của dự án.”*

c) Sửa đổi, bổ sung điểm a, điểm b khoản 3 như sau:

*“a) Trong thời hạn ~~30~~ 20 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành, cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản;*

*b) Trường hợp cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.*

*Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phê duyệt phương án chi trả bồi thường chậm cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản. Kinh phí chi trả bồi thường chậm đối với trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do chủ đầu tư chi trả; các trường hợp chi trả bồi thường chậm khác được bố trí từ ngân sách của cấp phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.”*

23. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 101 như sau:

*“4. Các trường hợp khác do Chính phủ quy định<sup>2</sup>.”*

24. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 102 như sau:

*“1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất ~~của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài~~ mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần khi Nhà nước thu hồi đất thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được*

<sup>2</sup> Điều 4 Nghị định 49 gồm: (1). Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm và (2). Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau đối với đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.

mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của toàn bộ nhà ở, công trình đó có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương ~~theo quy định của pháp luật có liên quan.~~

*Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan thì bồi thường theo thiệt hại thực tế theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.*

Chủ sở hữu nhà ở, công trình được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình.”

2. Đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần *mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật* thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ. ~~được bồi thường thiệt hại như sau:~~

~~a) Đối với nhà, công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;~~

~~b) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì được bồi thường thiệt hại theo thực tế.”~~

26. Sửa đổi, bổ sung khoản 2, 3 và 6 Điều 103 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 như sau:

“2. Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây.

Đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch và đơn giá bồi thường;

*Trường hợp bồi thường đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà không xác định được sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây.*

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Rừng tự nhiên, rừng trồng thì thực hiện việc bồi thường theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp. ~~Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại.~~

~~Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;”~~

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:

~~“6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi theo quy trình sản xuất do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc do địa phương ban hành theo quy định của pháp luật; đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.~~

*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi, rừng tự nhiên, rừng trồng bảo đảm phù hợp với tình hình thực tế của địa phương và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động.”*

27. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 108 như sau:

~~“2. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể.~~

*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Căn cứ quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể.*

*Trường hợp cần thiết Chính phủ ban hành chính sách hỗ trợ đặc biệt khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án quan trọng quốc gia, dự án khẩn cấp theo quy định pháp luật về đầu tư công cho phù hợp tình hình thực tế theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.”*

28. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 109 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 như sau:

“a) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền;”

b) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 4 như sau:

~~“c) Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện Cơ quan, người có thẩm quyền có thẩm quyền thu hồi đất có trách nhiệm lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm tại địa phương. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.~~

*Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân cấp huyện Cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.”*

29. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 110 như sau:

“3. Địa điểm tái định cư được lựa chọn theo thứ tự ưu tiên sau đây:

a) Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi;

~~b) Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất bị thu hồi đối với trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;~~

c) Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã khác có điều kiện tương đương trong trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp ~~huyện~~ xã nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;

d) Ưu tiên lựa chọn khu đất có vị trí thuận lợi để hình thành khu tái định cư.”

30. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 và khoản 10 Điều 111 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất và *hệ số điều chỉnh giá đất* tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. ~~Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư. Trường hợp bồi thường bằng đất ở tại chỗ mà giá đất tại vị trí được bồi thường chưa có trong bảng giá đất thì cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất tại vị trí tương tự để quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh bổ sung vào bảng giá đất trong kỳ họp gần nhất.~~

Người được bố trí tái định cư được ghi nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của Chính phủ.

Giá bán nhà ở tái định cư trong địa bàn cấp xã do ~~Ủy ban nhân dân cấp huyện~~ cơ quan, người có thẩm quyền quyết định. Trường hợp bố trí nhà ở tái định cư tại đơn vị hành chính cấp ~~huyện~~ xã khác thì giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 10 như sau:

“10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương quy định chi tiết về suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 8 Điều này; quyết định việc hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu theo quy định tại khoản 4 Điều này; *quy định việc tổ chức thực hiện bố trí tái định cư trong trường hợp địa điểm bố trí tái định cư ngoài địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi.*”

31. Sửa đổi, bổ sung Điều 113 như sau:

**“Điều 113. Đất do tổ chức phát triển quỹ đất, đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã phát triển, quản lý, khai thác**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho tổ chức phát triển quỹ đất, Ủy ban

*nhân dân cấp xã giao cho đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã quản lý, khai thác quỹ đất được hình thành từ các nguồn sau đây:*

- a) Đất quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật này;
- b) Đất thu hồi trong trường hợp quy định tại khoản 26 và khoản 27 Điều 79 của Luật này để đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Đất thu hồi theo quy định tại Điều 81, các điểm a, b, c, d khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật này ~~tại khu vực đô thị~~;
- d) Đất chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý, thu hồi do sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, trừ trường hợp nhà, đất đó được xử lý theo hình thức điều chuyển hoặc bố trí sử dụng vào mục đích của Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;
- đ) Đất có nguồn gốc cổ phần hóa, *thoái vốn* doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm mà Nhà nước thu hồi đất giao quản lý;
- e) Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được trả lại theo quy định trong hợp đồng thuê đất;
- g) Đất hình thành từ hoạt động lấn biển sử dụng vốn ngân sách nhà nước;
- h) Đất thu hồi trong trường hợp quy định tại khoản 29 Điều 79 của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo tổ chức phát triển quỹ đất, *đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã* thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Điều 115 của Luật này đối với quỹ đất do tổ chức phát triển quỹ đất, *đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã* phát triển, quản lý, khai thác. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất, *đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã* quản lý, bảo vệ, chống lấn đất, chiếm đất.

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 *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.

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

32. Sửa đổi, bổ sung Điều 115 như sau:

**“Điều 115. Tổ chức phát triển quỹ đất**

1. Tổ chức phát triển quỹ đất được thành lập để tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất tại địa phương.

*Đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã được thực hiện các chức năng, nhiệm vụ như tổ chức phát triển quỹ đất.*

2. Nguồn tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất, *đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã* được phân bổ từ ngân sách nhà nước và ứng vốn từ quỹ phát triển đất.

3. Chính phủ quy định việc thành lập, chức năng, nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, cơ chế quản lý, hoạt động, cơ chế tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất. ”

33. Sửa đổi, bổ sung Điều 120 như sau:

**“Điều 120. Cho thuê đất**

*1. Nhà nước cho thuê đất đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 118 và Điều 119 của Luật này. Người sử dụng đất được quyền lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật này.*

*Đối với dự án đầu tư sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý thì Nhà nước cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 của Luật này; đối với trường hợp cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.*

*Đối với dự án đầu tư đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý thì không được chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.*

*2. Việc cho thuê đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại các điều 124, 125 và 126 của Luật này. ”.*

34. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Điều 124 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 như sau:

“b) Dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.”

b) Sửa đổi, bổ sung điểm p khoản 3 như sau:

“p) Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của Chính phủ. ”.

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

“5. 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 đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật. ”;

d) Bổ sung khoản 7a vào sau khoản 7 như sau:

“7a. Dự án năng lượng, dự án du lịch gắn với thương mại. Dịch vụ tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn ”.

35. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Điều 125 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 như sau:

“c) Có quy hoạch *phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn* đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở.”

b) Bổ sung điểm c vào khoản 4 như sau:

“c) *Điều kiện khác theo quy định của Chính phủ.*”

36. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Điều 126 như sau:

a) Bổ sung điểm c khoản 1 như sau:

“c) *Dự án sử dụng từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của nhà nước quản lý quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này để cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.*”

b) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 3 như sau:

“b) Có quy hoạch *phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;*”

c) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 7 như sau:

“b) *Có quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;*”

37. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 133 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a, điểm i khoản 1 như sau:

“a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; *chuyển nhượng dự án có sử dụng đất; chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản;*

i) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, *chuyển đổi loại hình doanh nghiệp* hoặc sự thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại khoản 1 Điều này được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu. Đối với trường hợp đăng ký biến động quy định tại điểm p khoản 1 Điều này *thì được cập nhật biến động vào cơ sở dữ liệu đất đai mà không phải xác nhận trên Giấy chứng nhận đã cấp.*”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền, *trừ trường hợp*

*Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản có quy định về thời hạn nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên mua tài sản khác với thời hạn đăng ký biến động theo quy định tại khoản này thì thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản; trường hợp thi hành án thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày bàn giao tài sản thi hành án, tài sản bán đấu giá; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.”.*

38. Sửa đổi, bổ sung Điều 135 như sau:

“a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu và đủ điều kiện theo quy định của Luật này. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng 01 xã, phường, *đặc khu* mà có yêu cầu thì được cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung tài sản gắn liền với đất thì cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp những người có chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu *hoặc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này* thì cấp chung 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện.”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ được cấp sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền xác định không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính; trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, ~~ký hợp đồng thuê đất~~.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch hoặc tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật thì Nhà

nước có trách nhiệm bố trí kinh phí thực hiện việc đo đạc, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất không phải trả chi phí đối với trường hợp này.”

39. Bổ sung Điều 22a vào sau Điều 22 như sau:

**“Điều 22a. Thẩm quyền thực hiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai quản lý đất đai**

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, pháp luật khác có liên quan 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. 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 quy định như sau:

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

*cur, 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 Luật 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.*

*4. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất; quyết định sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi cần thiết.*

*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc xác định giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.*

*Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc xác định giá đất cụ thể.*

*5. Việc phân cấp, ủy quyền quy định tại khoản 1 Điều này theo các nguyên tắc sau:*

*a) Bảo đảm các nguyên tắc phân cấp, ủy quyền theo quy định pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương;*

*b) Bảo đảm rõ người thực hiện, rõ việc, rõ quy trình thực hiện, rõ thời gian thực hiện, rõ kết quả và rõ thẩm quyền được giao;*

*c) Phân cấp, ủy quyền cho chính quyền địa phương quyết định, thực hiện và tự chịu trách nhiệm;*

*d) Bảo đảm đồng bộ với nguồn lực thực hiện, năng lực của cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp, ủy quyền;*

*đ) Bảo đảm yêu cầu kiểm tra, giám sát thực hiện thẩm quyền được phân cấp, ủy quyền.*

*6. Bãi bỏ các khoản, điều quy định về thẩm quyền tại khoản 1 và khoản 2 Điều 83, Điều 123, Điều 136.*

*40. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 137 như sau:*

*a) Sửa đổi, bổ sung điểm c, điểm d khoản 1 như sau:*

*“c) ~~Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc~~ Có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính;”*

*d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở và đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;”*

*b) Bổ sung điểm c khoản 3 như sau:*

*“c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.”*

*c) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:*

“4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được 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 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp chưa nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải nộp theo quy định của pháp luật.”

41. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 139 như sau:

“a) Trường hợp người đang sử dụng đất ổn định vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với ~~quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn~~ thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

*Trường hợp người đang sử dụng đất ổn định vào mục đích đất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 4 Điều này.”*

42. Sửa đổi, bổ sung Điều 140 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“Trường hợp đất đã được ~~sử dụng ổn định~~ giao trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc quy định tại khoản 2a Điều này, không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại khoản 2 và khoản 6 Điều 138 của Luật này;”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“Trường hợp đất đã được ~~sử dụng ổn định~~ giao từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm ~~2004~~ 2014 và không thuộc quy định tại khoản 2a Điều này, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 138 của Luật này.

c) Bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 như sau:

“2a) Trường hợp đất đã được giao trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất không có nhà ở nhưng người sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng vào mục đích đất ở hoặc để ở thì được cấp Giấy chứng nhận

*quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 138 của Luật này.”*

d) Bãi bỏ khoản 3.

43. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 141 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 4 như sau:

“c) Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận là đất nông nghiệp; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với *quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn* thì được công nhận vào mục đích đó nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;”

b) Bãi bỏ khoản 7.

44. Sửa đổi, bổ sung Điều 142 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 như sau:

“a) Diện tích đất của tổ chức có giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này thì thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại các điều 118, 119 và 120 của Luật này.

~~Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;”~~

b) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 như sau:

“c) Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật; diện tích đất không được sử dụng đã quá 12 tháng hoặc tiến độ sử dụng chậm đã quá 24 tháng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thực hiện thu hồi theo quy định của pháp luật;”

c) Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 như sau:

“d) Diện tích đất của tổ chức đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã có đất để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật; người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ

gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;”.

45. Sửa đổi, bổ sung một số điểm khoản của Điều 151 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm b, điểm đ khoản 1 như sau:

“b) Đất được giao để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 7 của Luật này, trừ trường hợp đất được giao sử dụng chung với đất được giao để quản lý thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng theo quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và *trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai;*”;

“đ) *Đất đã có thông báo thu hồi đất còn hiệu lực theo quy định của Luật này; đất đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện quyết định đó;*”

b) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 như sau:

“c) Tài sản gắn liền với đất đã có thông báo hoặc quyết định giải tỏa hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có các thông báo, quyết định này mà không thực hiện *quyết định đó;*”.

46. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 153 như sau:

“2. Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất, *hệ số điều chỉnh giá đất* của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.

Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó.”

47. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Điều 155 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tên Điều như sau:

**“Điều 155. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”**

b) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 như sau:

“b) Giá đất theo ~~quy định tại Điều 159 và Điều 160 của Luật này~~ *bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất hoặc giá đất cụ thể*; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;”

c) Bổ sung điểm d và điểm đ vào sau điểm c khoản 1 như sau:

“d) *Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có);*

đ) *Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất đối với trường hợp giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có). ”*

d) Bổ sung điểm e vào sau điểm đ khoản 2 như sau:

“e) *Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có); ”.*

đ) Bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 như sau:

“2a. *Căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:*

a) *Diện tích đất thu hồi;*

b) *Thời hạn sử dụng đất;*

c) *Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất;*

d) *Mục đích, hình thức sử dụng đất. ”.*

e) Bổ sung khoản 3a vào sau khoản 3 như sau:

3a. *Thời điểm xác định giá đất đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất. Trường hợp Nhà nước chậm giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho Hợp đồng BT thì Nhà đầu tư được hưởng thêm một khoản tiền tương ứng với mức lãi suất trung bình của các Ngân hàng thương mại là công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ đối với phần giá trị của hạng mục công trình hoặc công trình. Thời gian được hưởng tính từ thời điểm nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hoặc công trình dự án BT đến thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất.*

g) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm định giá đất quy định tại các điểm a, c và d khoản 3 Điều này. ”.

48. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 156 như sau:

“1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) *Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê*

dựa trên mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cho thời gian sử dụng đất còn lại;

b) Nộp tiền thuê đất hằng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; 50% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương; 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương. Mức thu tiền sử dụng đất nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất).”

49. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 157 như sau:

“2. Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều này ~~sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.~~

3. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, *trừ trường hợp chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm.*

*Trường hợp giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ trong thực tiễn điều hành kinh tế - xã hội hằng năm thì người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị giảm tiền thuê đất.”*

50. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 158 như sau:

a) Sửa đổi điểm d khoản 1

“d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, *thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất*, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4

“4. Thông tin giá đất đầu vào quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều này là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và khoản 4 Điều 155 của Luật này trở về trước.

Việc sử dụng thông tin được thu thập quy định tại khoản này ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.”

c) Bãi bỏ điểm d khoản 5 và điểm d khoản 6

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 7, 8 như sau:

“7. Các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 5 Điều này được sử dụng để xác định giá đất cụ thể và xây dựng bảng giá đất, *hệ số điều chỉnh giá đất*.”

8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a và b và khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất, *hệ số điều chỉnh giá đất* thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất, *hệ số điều chỉnh giá đất*”.

51. Sửa đổi, bổ sung Điều 159 như sau:

**“Điều 159. Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất**

*1. Bảng giá đất*

a) *Bảng giá đất là một trong các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.*

b) *Bảng giá đất được xây dựng theo loại đất, khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính dạng số và cơ sở dữ liệu giá đất thì được xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất.*

c) *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung bảng giá đất đã công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 khi cần thiết.*

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

*2. Hệ số điều chỉnh giá đất*

a) *Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất.*

b) *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí để áp dụng.”*

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

52. Sửa đổi, bổ sung Điều 160 như sau:

**“Điều 160. Giá đất cụ thể**

1. Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) *Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển;*

b) *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng.*

2. Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể được quy định như sau:

a) 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;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã 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 xã theo quy định của Luật này.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể.

4. Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất thì giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá đất.

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

53. Sửa đổi, bổ sung Điều 161 như sau:

**“Điều 161. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể**

1. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất* bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan *có chức năng* tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là thủ trưởng các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh; ~~các~~ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp ~~huyện~~ xã; đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức tư vấn xác định giá đất và chuyên gia.

2. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm*

định giá đất cụ thể cấp tỉnh bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Thủ trưởng cơ quan *có chức năng* tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có đất và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.*

3. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện xã* quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp ~~huyện xã~~ bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp ~~huyện xã~~ hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp ~~huyện xã~~ làm Chủ tịch Hội đồng; Thủ trưởng cơ quan *có chức năng* tài chính cấp ~~huyện xã~~ làm Phó Chủ tịch Hội đồng; lãnh đạo các phòng ban, tổ chức có liên quan; ~~Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.~~ *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện xã có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.*

4. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, *thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất*, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp ~~huyện xã~~ quyết định thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng và được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định bảng giá đất, *hệ số điều chỉnh giá đất*, giá đất cụ thể.

5. Nội dung thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, *thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất*, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin.

6. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, *thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất*, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định quy định tại khoản 5 Điều này.

Hội đồng làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các cuộc họp Hội đồng phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, kết quả biểu quyết, được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng.

Hội đồng thẩm định bảng giá đất, *thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất*, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể được mời đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các tổ chức chính trị - xã hội khác tham dự cuộc họp thẩm định giá đất.”

54. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 162 như sau:

a) Bỏ điểm g khoản 1

b) Sửa đổi điểm h khoản 1 như sau:

“h) Có trách nhiệm thực hiện tư vấn xác định, thẩm định bảng giá đất, *hệ số điều chỉnh giá đất*, giá đất cụ thể; cử đại diện tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất, *thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất*, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;”

c) Bỏ khoản 3.

55. Sửa đổi, bổ sung Điều 168 như sau:

**“Điều 168. Bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai**

1. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

2. *Ngân sách trung ương bảo đảm cho các hoạt động của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại Trung ương.*

3. *Ngân sách địa phương bảo đảm cho các hoạt động của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại địa phương.*

4. *Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia, cung cấp dịch vụ để xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật.*

5. *Việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng vốn ngân sách nhà nước.”*

56. Bổ sung khoản 3 vào sau khoản 2 Điều 175 như sau:

*“3. Cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất. Nhà đầu tư mới, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư phải nộp bổ sung tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.”*

57. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 172 như sau:

“1. Trừ các trường hợp quy định tại Điều 171 của Luật này, thời hạn sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất ~~là rừng trồng trong~~ hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn sử dụng đất, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại điểm này mà không phải làm thủ tục gia hạn;”

58. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 và khoản 4 Điều 176 như sau:

“3. Hạn mức giao đất cho cá nhân không quá 30 ha đối với mỗi loại đất:

a) Đất rừng phòng hộ;

b) Đất rừng sản xuất ~~là rừng trồng~~.

4. Cá nhân được giao nhiều loại đất trong các loại đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 ha; trường hợp được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu

năm không quá 05 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng, không quá 25 ha đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi; trường hợp được giao thêm đất rừng sản xuất ~~là rừng trồng~~ thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 ha.”

59. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 179 như sau:

“3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 10 năm.

*Khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân đang thuê đất nếu có nhu cầu thì được Ủy ban nhân dân cấp xã ưu tiên xem xét tiếp tục cho thuê đất không thông qua đấu giá nhưng không quá 10 năm.”*

60. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1, tên khoản, điểm e khoản 2 Điều 181 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 như sau:

“c) Tổ chức Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng theo phương án đã được phê duyệt;”

b) Sửa đổi tên khoản, điểm e khoản 2 như sau:

“2. Ủy ban nhân dân ~~cấp huyện~~ cấp xã có trách nhiệm tổ chức quản lý, sử dụng quỹ đất do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương vào mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; lập phương án sử dụng đất đối với diện tích đất quy định tại điểm d và điểm đ khoản 1 Điều này như sau:”;

“e) ~~Giao~~ Quản lý diện tích đất chưa thực hiện theo quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này ~~cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.~~”

61. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 184 như sau:

“1. Nhà nước giao đất rừng sản xuất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng sau đây:

***PA1: Sửa Luật Đất đai đồng bộ với Luật Lâm nghiệp:***

a) Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thường trú trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất ~~là rừng trồng~~ đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất quy định tại điểm b khoản 3 Điều 176 của Luật này; đối với phần diện tích đất rừng sản xuất ~~là rừng trồng~~ vượt hạn mức giao đất thì phải chuyển sang thuê đất;

***PA2: Sửa Luật Lâm nghiệp đồng bộ với Luật Đất đai.”***

62. Sửa đổi, bổ sung tên khoản 3 Điều 190 như sau:

“3. Hoạt động lấn biển mà có phần diện tích thuộc một trong các khu vực sau đây thì chỉ được thực hiện khi được ~~Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ cơ quan,~~ người có thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư:”

63. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 204 như sau:

“4. Nhà nước khuyến khích cá nhân, tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam

định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghệ cao và sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ.

*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương có trách nhiệm bố trí quỹ đất dành cho các doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo.”*

64. Sửa đổi, bổ sung điểm g khoản 1 Điều 217 như sau:

*“g) Đất do Nhà nước thu hồi và giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trong các trường hợp tại điểm đ khoản 1 và khoản 3 Điều 82; ~~khoản 2 Điều 82 tại khu vực nông thôn;~~ khoản 5 Điều 86; điểm e khoản 2 Điều 181 của Luật này;”*

65. Bổ sung điểm h sau điểm g khoản 1 Điều 218 như sau:

*“h) Chính phủ quy định các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích khác.”*

66. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 220 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 1 như sau:

*“d) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 của Luật Đất đai phải bảo đảm có lối đi kết nối với đường giao thông công cộng hoặc được người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không bắt buộc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.*

*Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì không bắt buộc thực hiện tách thửa. Việc hợp các thửa đất không bắt buộc cùng mục đích sử dụng đất, cùng hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cùng thời hạn sử dụng đất.”*

b) Sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 2 như sau:

*“b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì không bắt buộc thực hiện tách thửa, ~~diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất,~~ trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa;”*

*c) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa, ~~trừ trường hợp bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực thi hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.~~”*

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

*“3. Trường hợp hợp thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này thì không bắt buộc cùng mục đích sử dụng đất, cùng hình*

*thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cùng thời hạn sử dụng đất. còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:*

a) ~~Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở;~~

b) ~~Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.”~~

*“5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”*

67. Sửa đổi, bổ sung Điều 234 như sau:

**“Điều 234. Thanh tra, Kiểm tra chuyên ngành đất đai, kiểm toán đất đai**

1. Thanh tra chuyên ngành đất đai là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

2. Kiểm tra chuyên ngành đất đai là hoạt động được thực hiện thường xuyên, liên tục của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý đất đai nhằm đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai; nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai

3. Trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện ~~thanh tra,~~ kiểm tra chuyên ngành đất đai được quy định như sau:

a) Bộ *Nông nghiệp* và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện ~~thanh tra,~~ kiểm tra chuyên ngành đất đai trên phạm vi cả nước;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện ~~thanh tra,~~ kiểm tra chuyên ngành đất đai *trên địa bàn tỉnh;*

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp *xã* chịu trách nhiệm tổ chức kiểm tra chuyên ngành đất đai *trên địa bàn xã.*

4. ~~Thanh tra,~~ Kiểm tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

a) ~~Thanh tra,~~ Kiểm tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý, sử dụng đất đai;

b) ~~Thanh tra,~~ Kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác có liên quan;

c) ~~Thanh tra,~~ Kiểm tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

5. ~~Thanh tra~~, Kiểm tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

a) ~~Thanh tra~~, Kiểm tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý, sử dụng đất đai;

b) Đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật đất đai; phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

~~6. Nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng đoàn thanh tra, thanh tra viên, công chức làm công tác thanh tra về đất đai, quy trình, thủ tục tiến hành thanh tra về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra.~~

6. Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của Luật Kiểm toán nhà nước và quy định khác của pháp luật có liên quan.

7. Chính phủ quy định chi tiết về kiểm tra chuyên ngành đất đai.”

68. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 235 như sau:

“2. Trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại Điều 236 của Luật này, ~~thì các bên tranh chấp~~ phải thực hiện hòa giải ~~tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp~~. *Việc hòa giải tranh chấp đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ.*”

67. Sửa đổi bổ sung Điều 241 như sau:

**“Điều 241. Trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai**

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm ~~sau đây~~:

a) ~~Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm~~ phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời theo thẩm quyền đối với các hành vi không đăng ký đất đai; lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất; sử dụng đất không đúng mục đích; chuyển, nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật và hành vi vi phạm pháp luật đất đai khác của người sử dụng đất.

2. Người đứng đầu cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp ~~huyện xã~~ 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.

3. ~~Công chức làm công tác địa chính cấp xã~~; Công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp khi thi hành công vụ có trách nhiệm phát hiện và đề xuất xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

4. *Vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm của người sử dụng đất phải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Nông*

nghiệp và Môi trường. Khi thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm tra cứu thông tin quy định tại khoản này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.”

69. Bổ sung khoản 7 Điều 254 như sau:

“7. Quy định chuyển tiếp đối với thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến ngày 01 tháng 01 năm 2026

a) Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt.

Trường hợp đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục ban hành quyết định thu hồi đất theo trình tự, thủ tục của Luật Đất đai;

b) Trường hợp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai và quy định của Luật này.

Đối với dự án còn một phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn quy định tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quy định của Luật Đất đai hoặc quy định của pháp luật có hiệu lực từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành để thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án;

c) Thông báo thu hồi đất ban hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa ban hành quyết định thu hồi đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thông báo thu hồi đất hết hiệu lực; trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn tiếp tục thực hiện thu hồi đất thì phải ban hành thông báo thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai;

d) Trường hợp đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà dự án đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 của Luật này thì được thực hiện theo quy định của Luật này.”

70. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 242 như sau:

“1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp, ~~công chức làm công tác địa chính ở cấp xã~~ vi phạm trong quản lý đất đai thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau đây:

a) ~~Đối với vi phạm của công chức làm công tác địa chính ở cấp xã thì gửi~~

~~kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;~~

a) Đối với vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;

b) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp.”

71. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 và bổ sung khoản 7 Điều 254 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 như sau:

“a) Trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định tại khoản 8 và khoản 9 Điều 81 của Luật này;-. *Trường hợp đã có quyết định gia hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 35/2018/QH14 thì tiếp tục thực hiện theo quyết định gia hạn đó. Trường hợp chưa có quyết định gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai<sup>3</sup>.*”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“7. *Quy định chuyển tiếp đối với thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến ngày 01 tháng 01 năm 2026*

a) *Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt.*

*Trường hợp đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục ban hành quyết định thu hồi đất theo trình tự, thủ tục của Luật Đất đai;*

b) *Trường hợp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai và quy định của Luật này.*

*Đối với dự án còn một phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn quy định tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quy định của Luật Đất đai hoặc quy định của pháp luật có hiệu lực từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành để thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án;*

c) *Thông báo thu hồi đất ban hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa ban hành quyết định thu hồi đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thông báo thu hồi đất hết hiệu lực; trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn tiếp tục thực hiện thu hồi đất thì phải ban hành thông báo thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai;*

<sup>3</sup> Bổ sung theo Khoản 8 Điều 11 của Nghị quyết 254.

*d) Trường hợp đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà dự án đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 của Luật này thì được thực hiện theo quy định của Luật này.”*

72. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 255 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 8 như sau:

“8. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo hình thức đã được giao đất, cho thuê đất; trường hợp có nhu cầu thì được chuyển sang hình thức giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật này. Khi hết thời hạn sử dụng đất, việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật này.

*Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc trường hợp chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền thuê đất hoặc đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) mà đơn vị sự nghiệp công lập chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền theo thông báo thì không phải nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) đối với thời hạn đã sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành cho đến khi hoàn thành các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất; trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.”*

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 9 như sau:

“9. Đối với dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư *theo quy định của pháp luật* trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa *thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất* cho nhà đầu tư, chủ đầu tư mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất *cấp huyện hoặc kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn* mà các quy hoạch, kế hoạch này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã, được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, xác nhận đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành các văn bản đó, đồng thời việc chậm giao đất, cho thuê đất không phải lỗi của nhà đầu tư, chủ đầu tư thì không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; trình tự, thủ tục, thẩm quyền và thời hạn thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 10 như sau:

“10. Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số

45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn mà các quy hoạch, kế hoạch này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã mà chưa thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất thì được tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đất đai nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của pháp luật từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

b) Dự án mà nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ để thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 01 năm 2025; việc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư đối với dự án trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm nộp hồ sơ.”

d) Bổ sung khoản 12 vào sau khoản 11 như sau:

“12. Quy định chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

Trường hợp từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành mà hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền với đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng thì được thực hiện như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì cơ quan thuế thực hiện tính lại khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của Nghị quyết này và điều chỉnh thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) tính trên số tiền tính lại theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị quyết này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, quy định

*khác của pháp luật có liên quan.”*

73. Bổ sung khoản 3 vào sau khoản 2 Điều 258 như sau:

*“3. Trường hợp đã có quyết định gia hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 35/2018/QH14 thì tiếp tục thực hiện theo quyết định gia hạn đó. Trường hợp chưa có quyết định gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.”*

74. Sửa đổi, bổ sung khoản 16 của Điều 260 như sau:

*“16. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 61/2020/QH14 đang thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành các thủ tục về đất đai đối với dự án hoặc phần dự án nhận chuyển nhượng thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được kế thừa quyền và nghĩa vụ về đất đai của bên chuyển nhượng dự án; được kế thừa các nghĩa vụ tài chính mà bên chuyển nhượng đã thực hiện.”*

## **Điều 2. Điều khoản thi hành**

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 3 năm 2027.

2. Thay thế các cụm từ liên quan đến phân cấp cấp huyện theo mô hình chính quyền địa phương 2 cấp như sau:

a) Thay cụm từ “a) Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;” bằng cụm từ “a) Đất ở;” tại điểm a khoản 3 Điều 9;

b) Thay cụm từ “cấp huyện” bằng cụm từ “cấp xã” quy định tại Khoản 1 Điều 3; khoản 3 Điều 7; khoản 5 Điều 21; khoản 3 Điều 22; khoản 1, 5 Điều 49; khoản 1 Điều 50; khoản 1 Điều 57; khoản 3 Điều 58; khoản 3, 4, 10 Điều 60; điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 61; khoản 3, 4 Điều 62; điểm c khoản 2 Điều 65; Điều 66; Điều 67; khoản 3 Điều 69; khoản 3 Điều 70; điểm d khoản 1, tiêu đề khoản 2, khoản 4 Điều 71; khoản 4, 5 Điều 72; tiêu đề và điểm a khoản 5 Điều 73; khoản 2 Điều 74; khoản 2, điểm c khoản 3 Điều 75; các khoản 4, 6, 7, 8, 9, 10 Điều 76; điểm c khoản 2, khoản 4 Điều 86; điểm d khoản 4 Điều 89; điểm c khoản 4 Điều 109; điểm b, c khoản 3 Điều 110; khoản 3, 5 Điều 111; điểm a khoản 3, khoản 5 Điều 116; điểm b khoản 1 2 Điều 125; điểm a khoản 3 Điều 127; khoản 1 Điều 128; điểm d khoản 1, điểm d khoản 2, điểm d khoản 3 Điều 138; điểm a khoản 3 Điều 139; khoản 2, 3 Điều 140; điểm c khoản 4 Điều 141; khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 149; khoản 3, 4, 6 Điều 161; điểm a khoản 1 Điều 175; khoản 2 Điều 188; điểm c khoản 2 Điều 190; điểm a khoản 2 Điều 191; khoản 2 Điều 221; điểm b, c khoản 4 Điều 232; khoản 2 Điều 241; khoản 3 Điều 243; khoản 2, 4, 5 Điều 245; khoản 1, 2, 4 Điều 248.

c) Thay cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh” bằng cụm từ “Cơ quan, người

có thẩm quyền” quy định tại khoản 5, 6 Điều 16; khoản 2, 5 Điều 49; khoản 3 Điều 50; khoản 3 Điều 55; khoản 3, 4, 5 Điều 59; khoản 4 Điều 68; khoản 2 Điều 69; khoản 4, 5 Điều 72; điểm b khoản 3 Điều 75; khoản 3, 8 Điều 76; khoản 1, 2 Điều 77; khoản 1 Điều 83; khoản 1 Điều 84; khoản 6, 7 Điều 91; khoản 4 Điều 102; khoản 4, 6 Điều 103; khoản 2 Điều 104; khoản 2 Điều 108; điểm b khoản 4, khoản 5 Điều 109; khoản 1 Điều 110; khoản 1, 3, 7, 10 Điều 111; khoản 1 Điều 113; khoản 1, 3 Điều 114; khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 123; tiêu đề và điểm a khoản 5 Điều 125; khoản 7 Điều 126; điểm c khoản 3 Điều 127; khoản 1 Điều 130; khoản 2 Điều 132; điểm a khoản 1 Điều 136; điểm n khoản 1 Điều 137; điểm a, b khoản 2, khoản 4 Điều 139; khoản 5 Điều 141; khoản 1, tiêu đề và điểm c, d khoản 2 Điều 142; khoản 1, tiêu đề và điểm c khoản 2 Điều 145; khoản 1 Điều 146; khoản 3 Điều 159; khoản 1, 2 Điều 161; khoản 3 Điều 167; khoản 3 Điều 170; khoản 5 Điều 176; khoản 3 Điều 177; khoản 3 Điều 178; khoản 2 Điều 180; khoản 1 Điều 181; khoản 2 Điều 188; điểm c khoản 5 Điều 190; khoản 2 Điều 195; khoản 2 Điều 196; khoản 2 Điều 200; khoản 6, 8 Điều 202; khoản 5 Điều 204; khoản 3 Điều 205; khoản 5 Điều 207; khoản 3 Điều 208; khoản 4 Điều 209; khoản 4 Điều 213; điểm b khoản 3, khoản 7 Điều 219; điểm a khoản 2, khoản 4 Điều 220; khoản 2 Điều 221; khoản 5 Điều 222; điểm b khoản 4 Điều 232 (*trên cơ sở Điều 9, 10, 11, 12 Nghị định số 151*)

d) Thay cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” bằng cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” tại khoản 3, 4, 6, 7 và khoản 8 Điều 59, khoản 3 Điều 164, khoản 3 Điều 165, điểm g khoản 5 Điều 166, khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 170, điểm a khoản 3 Điều 234;

đ) Thay cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh” bằng cụm từ “Cơ quan, người có thẩm quyền” tại khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 170.

e) Thay cụm từ “an toàn thông tin mạng” bằng cụm từ “an ninh mạng” tại khoản 1 Điều 169.

g) Thay cụm từ “trên trực tiếp” bằng từ “tỉnh” tại khoản 2 Điều 59.

h) Thay cụm từ “tổng hợp kết quả thống kê đất đai hằng năm của cả nước và công bố trước ngày 30 tháng 6 hằng năm;” bằng cụm từ “tổng hợp và công bố kết quả thống kê đất đai hằng năm của cả nước;” tại khoản 6 Điều 59.

i) Thay cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn” bằng cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại các điểm d khoản 1, điểm d khoản 2, điểm d khoản 3 Điều 138, điểm a khoản 3 Điều 139, điểm c khoản 4 Điều 141.

k) Thay cụm từ “thì phải có giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện đủ điều kiện tồn tại nhà ở đó theo quy định của pháp luật về xây dựng” bằng cụm từ “thì chủ sở hữu công trình chịu trách nhiệm về việc nhà ở, công trình xây dựng đủ điều kiện tồn tại” tại khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 149.

l) Thay cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp huyện” bằng cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp xã” tại điểm d khoản 2 Điều 142, điểm d khoản 1, khoản 2 Điều 181.

m) Thay cụm từ “Ủy ban nhân dân xã” bằng cụm từ “Cơ quan, người có thẩm quyền” quy định tại khoản 7 Điều 16; khoản 5 Điều 22; khoản 4 Điều 48; khoản 2 Điều 59; điểm e khoản 1 Điều 66; điểm a khoản 3 Điều 70; điểm c khoản 3 Điều 75; khoản 8 Điều 76; điểm c khoản 2, khoản 5 Điều 86; khoản 1, điểm b, c, d, đ khoản 2, điểm a khoản 3, điểm a khoản 4, điểm a khoản 6, điểm a khoản 7, khoản 8 Điều 87; điểm a, b, d khoản 2 Điều 88; điểm a, b, d khoản 2, khoản 3, điểm a khoản 4, điểm d khoản 5 Điều 89; điểm b khoản 1 Điều 95; điểm d khoản 1 Điều 107; khoản 1, 2 Điều 111; khoản 2 Điều 113; khoản 3 Điều 123; khoản 3 Điều 130, khoản 6 Điều 176; điểm b khoản 2 Điều 178; điểm a khoản 2, khoản 3, 4 Điều 179; điểm e khoản 2 Điều 181; khoản 4 Điều 192; khoản 4 Điều 210; điểm b, c khoản 1 Điều 211; khoản 4 Điều 214; điểm g khoản 1 Điều 217; khoản 1 Điều 221; khoản 6 Điều 229; điểm d khoản 4 Điều 232; khoản 2 Điều 235;

n) Cụm từ “cấp huyện” bằng cụm từ “cấp xã” tại điểm b khoản 4 Điều 232; điểm c khoản 3 Điều 234; khoản 2 Điều 241.

o) Thay cụm từ “Công chức làm nhiệm vụ địa chính cấp xã” bằng cụm từ “Cơ quan, người có thẩm quyền” quy định tại khoản 4 Điều 130; khoản 3 Điều 241; khoản 1 Điều 242.

2. Bỏ cụm từ liên quan đến phân cấp cấp huyện theo mô hình chính quyền địa phương 2 cấp như sau:

a) Cụm từ “, cấp huyện” tại Điều 57, Điều 58, khoản 2 Điều 59.

b) Cụm từ “trước ngày 31 tháng 3 của năm kế tiếp, trừ năm kiểm kê đất đai” tại khoản 3 Điều 59.

c) Cụm từ “trước ngày 30 tháng 6 của năm kế tiếp của năm kiểm kê đất đai” tại khoản 4 Điều 59.

d) Cụm từ “trước ngày 30 tháng 9 của năm kế tiếp của năm kiểm kê đất đai” tại khoản 6 Điều 59.

đ) Cụm từ “liên tục” tại khoản 7 Điều 81;

e) Cụm từ “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” tại khoản 1 Điều 83;

g) Cụm từ “hoặc theo đơn vị hành chính cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã” tại khoản 1 Điều 128.

h) Cụm từ “Công chức làm công tác địa chính cấp xã;” tại khoản 3 Điều 241; “, công chức làm công tác địa chính cấp xã” tại khoản 1 Điều 242.

i) Bỏ cụm từ “được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là” tại khoản 7 và cụm từ “có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất là đất” tại khoản 9 Điều 137.

k) Bỏ cụm từ “nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận” tại

các khoản 1, 2, 3, 5 và 6 Điều 138 và các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 140.

4. Bổ sung cụm từ liên quan đến phân cấp cấp huyện theo mô hình chính quyền địa phương 2 cấp như sau:

a) Bổ sung cụm từ “trên địa bàn tỉnh” vào sau cụm từ “chuyên ngành đất đai” tại điểm b khoản 3 Điều 234

b) Bổ sung cụm từ “trên địa bàn xã” vào sau cụm từ “chuyên ngành đất đai” tại điểm c khoản 3 Điều 234

5. Bãi bỏ một số điểm, khoản, điều như sau:

a) Khoản 2 Điều 83; khoản 4 Điều 89; điểm c khoản 4 Điều 232; khoản 6 Điều 234; điểm a khoản 1 Điều 242, khoản 5 Điều 229

b) Điều 227, Điều 228.

### **Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Các đơn vị hành chính cấp tỉnh sau sáp nhập tiếp tục sử dụng chỉ tiêu sử dụng đất theo các quy hoạch tỉnh để thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai theo địa giới hành chính mới.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp xã để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

2. Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, danh mục dự án thu hồi đất đã được thông qua trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Việc lập, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030 khi thực hiện theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp theo quy định của Chính phủ.

4. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt.

Trường hợp đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì tiếp tục ban hành quyết định thu hồi đất theo trình tự, thủ tục của Luật Đất đai năm 2024.

5. Đối với trường hợp đã thông báo thu hồi đất nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.

Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã thẩm định nhưng chưa được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà giá đất trong phương án cao hơn giá đất áp dụng theo quy định của Luật này thì phê duyệt và

thực hiện theo phương án đã được thẩm định.

6. Đối với những dự án đã được chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật về đầu tư phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà phải thu hồi đất quốc phòng, đất an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyên giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi lấy ý kiến Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh. Trên cơ sở thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an thì cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an không thống nhất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

7. Đối với dự án thuộc trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất quy định tại khoản 34 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện dự án trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này.

8. Các trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được lựa chọn hình thức thuê đất theo quy định của Luật này.

9. Đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành quyết định về giá đất cụ thể thì thực hiện theo quy định của Luật này.

Đối với các trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 mà phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm thì tính theo giá đất trong bảng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

10. Đối với quỹ đất được sử dụng để thanh toán hợp đồng BT đã ký kết theo quy định của pháp luật từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến trước ngày Luật này có hiệu lực mà chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định của Luật này và giá đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

11. Chính phủ quy định việc xác định lại diện tích, loại đất, thời hạn sử dụng đất đối với một số trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

12. Trường hợp sử dụng đất theo quy định tại khoản 16 Điều 260 Luật Đất đai năm 2024 thì bên nhận chuyển nhượng được kế thừa các nghĩa vụ tài chính mà bên chuyển nhượng đã thực hiện.

13. Đơn vị sự nghiệp công lập chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024 thì không phải

nộp tiền thuê đất đối với thời hạn đã sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành cho đến khi hoàn tất các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất.

14. Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền đang giải quyết nội dung quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định áp dụng thực hiện theo quy định của Luật này hoặc tiếp tục giao cho cơ quan, người có thẩm quyền đang giải quyết tiếp tục thực hiện.

---

*Luật này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XVI, kỳ họp thứ 2 thông qua ngày ... tháng ... năm 2026.*

**CHỦ TỊCH QUỐC HỘI**

**Trần Thanh Mẫn**