

Số: /TTr-BNNMT

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

**DỰ THẢO**

**TỜ TRÌNH**

**Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Nông nghiệp và Môi trường kính trình Chính phủ dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN**

**1. Cơ sở chính trị, pháp lý**

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

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

- Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30 tháng 4 năm 2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới, trong đó đặt ra mục tiêu *“năm 2025, cơ bản hoàn thành việc tháo gỡ những “điểm nghẽn” do quy định của pháp luật”; “xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính bất hợp lý; thúc đẩy khởi nghiệp sáng tạo, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định. ... Tạo cơ sở pháp lý để khu vực kinh tế tư nhân tiếp cận hiệu quả các nguồn lực về vốn, đất đai, nhân lực chất lượng cao; thúc đẩy hình thành và phát triển các tập đoàn kinh tế tư nhân tầm cỡ khu vực và toàn cầu; hỗ trợ thực chất, hiệu quả doanh nghiệp nhỏ và vừa.”*; *“Khẩn trương sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật đáp ứng yêu cầu thực hiện chủ trương tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính, gắn với phân cấp, phân quyền tối đa theo phương châm “địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm” ...*

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

- Kết luận số 155-KL/TW ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện về sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính từ nay đến ngày 30/6/2025, trong đó có nội dung *“...đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và phân định rõ giữa thẩm quyền chung của Ủy ban nhân dân và thẩm quyền riêng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã phù hợp với chủ trương của Đảng, Nhà nước nhằm phát huy vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan, tổ chức các cấp (không để tình trạng đùn đẩy, né tránh và chậm trễ trong việc triển khai các nhiệm vụ, quyền hạn; gửi xin ý kiến tràn lan)”*.

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025, trong đó quy định: *“1. Chậm nhất là ngày 01 tháng 3 năm 2027, các văn bản quy phạm pháp luật có nội dung quy định về tổ chức, nhiệm vụ, quyền hạn và quy định khác có liên quan của chính quyền địa phương các cấp phải được sửa đổi, bổ sung để bảo đảm phù hợp với tổ chức đơn vị hành chính, các nguyên tắc và các nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương các cấp quy định tại Luật này”*.

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

- Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân, trong đó quy định: *“Chính phủ, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao, chính quyền địa phương cấp tỉnh theo thẩm quyền quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng và tổ chức thực hiện Nghị quyết này bảo đảm điều kiện tiếp cận, thực hiện cơ chế, chính sách thuận lợi, khả thi, hiệu quả”*;

- Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về cơ

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

## **2. Cơ sở thực tiễn**

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

Quy định phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương là một trong các nội dung sớm được quy định pháp luật về đất đai (bắt đầu quy định trong Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001, sau đó tiếp tục được quy định trong Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024) và đã được thực hiện triệt để. Theo đó, cấp Trung ương chỉ còn giữ một phần thẩm quyền liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (*Quốc hội quyết định quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, Thủ tướng Chính phủ quyết định phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia cho cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương; Thủ tướng Chính phủ quyết định một số trường hợp được giao đất, cho thuê đất, không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; một số trường hợp bất khả kháng khác để áp dụng trong việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai*). Các nội dung quản lý nhà nước khác trong lĩnh vực đất đai đều đã được phân cấp cho chính quyền địa phương (như: giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất...). Đặc biệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện đã được phân cấp nhiều hơn giai đoạn thực hiện quy định của Luật Đất đai năm 2013 (thêm thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử

dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện...). Các quy định liên quan đến phân cấp thẩm quyền cho chính quyền địa phương theo pháp luật về đất đai hiện hành đang góp phần sớm đưa chính sách đất đai vào thực tiễn cuộc sống, cải cách thủ tục hành chính về đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai... Trong thời gian vừa qua, thực hiện chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp<sup>1</sup>, thực hiện sự phân công của Chính phủ<sup>2</sup>, Thủ tướng Chính phủ<sup>3</sup>, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức triển khai rà soát các quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật, đồng thời kịp thời đề xuất Chính phủ ban hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

2.2. Qua 01 năm thi hành Luật Đất đai cho thấy, bên cạnh những kết quả đạt được như đã nêu ở trên, còn có một số tồn tại, vướng mắc đòi hỏi phải tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai, cụ thể như sau:

a) Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hiện nay chưa phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp<sup>4</sup>; việc quy định phải lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện dẫn đến tăng quy trình thủ tục, kéo dài thời gian tiếp cận đất đai, chậm đưa đất vào sử dụng. Luật Đất đai năm 2024 đã cho phép những nơi có quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất mà sử dụng quy hoạch này để làm công cụ quản lý đất đai. Tuy nhiên, trên thực tế tỷ lệ phủ kín của quy hoạch đô thị và nông thôn trên cả nước còn thấp, trong nhiều trường hợp không phủ kín theo địa giới hành chính, dẫn đến một số địa phương mặc dù đã lập quy hoạch đô thị và nông thôn nhưng vẫn phải lập quy hoạch sử dụng đất gây chồng chéo, lãng phí. Với quan điểm bảo vệ nghiêm ngặt đất trồng lúa, Kết luận số 81-KL/TW ngày 29/7/2020 của Bộ Chính trị về bảo đảm an ninh lương thực quốc gia đến năm 2030 đã xác định giữ ổn định diện tích đất trồng lúa là 3,5 triệu ha, cao hơn nhu cầu thực tế để bảo đảm an ninh lương thực quốc gia<sup>5</sup>, trong khi nhiều địa phương muốn chuyển đổi đất trồng lúa sang mục đích phát triển công nghiệp, thương mại dịch vụ, hạ tầng và các mục đích sử dụng khác gặp

<sup>1</sup> Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 của Ban chấp hành Trung ương Đảng, Kết luận số 137-KL/TW ngày 28/3/2025 của Bộ Chính trị, Kết luận số 155-KL/TW ngày 17/5/2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư

<sup>2</sup> Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp

<sup>3</sup> Quyết định số 608/QĐ-TTg ngày 15 tháng 3 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về Kế hoạch triển khai các nhiệm vụ, giải pháp đẩy mạnh phân cấp, phân quyền

<sup>4</sup> Gồm: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

<sup>5</sup> Theo Quy hoạch sử dụng đất quốc gia đã được phê duyệt thì đất trồng lúa đến năm 2030 có diện tích là 3,5 triệu ha; theo phương án điều chỉnh quy hoạch đang được Chính phủ hoàn thiện, trình Quốc hội xem xét, thông qua đã tính toán, xác định diện tích đất trồng lúa giảm xuống còn 3,3 triệu ha vẫn bảo đảm an ninh lương thực quốc gia và còn một phần để xuất khẩu.

hiều khó khăn vì bị khống chế bởi chỉ tiêu đất trồng lúa. Bên cạnh đó, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất còn tình trạng chưa thống nhất, đồng bộ. Ngoài ra, chưa có cơ chế giải quyết nhu cầu sử dụng đất để triển khai các dự án đầu tư công, dự án quan trọng, cấp bách, dự án có yêu cầu đặc thù về địa điểm đầu tư, dự án phục vụ nhiệm vụ chính trị, đối ngoại đã được cấp có thẩm quyền cho ý kiến về chủ trương đầu tư nhưng chưa có trong quy hoạch hoặc chưa phù hợp với quy hoạch.

b) Việc thực hiện giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất phụ thuộc vào trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật về đấu thầu nên cần nhiều thời gian chuẩn bị dự án, trong khi nhiều trường hợp vẫn không lựa chọn được nhà đầu tư thực sự có năng lực, dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện dự án, chậm đưa đất vào sử dụng, ảnh hưởng đến khả năng thu hút đầu tư. Ngoài ra, đối với một số trường hợp thực hiện dự án đầu tư có quy mô lớn, chức năng hỗn hợp, yêu cầu kỹ thuật cao, phức tạp, tạo động lực phát triển cho địa phương hoặc vùng rất cần những nhà đầu tư lớn, có năng lực nổi trội nhưng khi áp dụng cơ chế đấu thầu làm kéo dài thời gian thực hiện và có thể không lựa chọn được những nhà đầu tư thực sự có năng lực nổi trội như mong muốn. Việc cho thuê đất cơ bản theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm dẫn đến khó khăn cho nhà đầu tư trong việc hạch toán kinh doanh, thế chấp quyền sử dụng đất, huy động vốn, đặc biệt là các dự án thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa, xã hội, kinh doanh dịch vụ lưu trú... cần thu hút đa dạng các nguồn lực đầu tư. Việc quy định bắt buộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất trụ sở, cơ sở làm việc dôi dư, đất thu hồi từ cổ phần hoá, thoái vốn doanh nghiệp nhà nước để sử dụng vào nhu cầu phát triển kinh tế (bao gồm cả các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) làm kéo dài thời gian, thêm thủ tục, tăng chi phí tuân thủ, nhất là các dự án thuộc danh mục ưu đãi đầu tư có nhu cầu sử dụng quỹ đất này trong giai đoạn thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 và sáp nhập đơn vị hành chính, cơ quan Trung ương và địa phương.

c) Chưa có quy định về thu hồi đất để thực hiện dự án có yêu cầu đặc thù về địa điểm đầu tư, dự án đầu tư xây dựng khẩn cấp, cấp bách phục vụ cho nhiệm vụ chính trị, đối ngoại<sup>6</sup>; dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế; dự án logistic, du lịch, dịch vụ thương mại, công nghiệp văn hóa... Một số dự án<sup>7</sup> sử dụng đất với quy mô diện tích lớn, mang tính động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đóng góp nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước<sup>8</sup>, tạo nhiều việc làm cho lao động địa phương, góp phần xây dựng nền kinh tế tự chủ nhưng chưa có quy định được Nhà nước thu hồi đất, gây khó khăn cho quá trình tiếp cận đất đai và triển khai thực hiện dự án. Với quy định của pháp luật hiện hành có yêu cầu phải

<sup>6</sup> Như các dự án phục vụ Diễn đàn Hợp tác Kinh tế châu Á - Thái Bình Dương (APEC).

<sup>7</sup> Dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị kết hợp đa mục tiêu, dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế, dự án logistic, dự án du lịch, dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao...

<sup>8</sup> Từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế từ các hoạt động sản xuất kinh doanh trên đất.

hoàn thành bố trí tái định cư trước khi quyết định thu hồi đất đã gây khó khăn trong tổ chức thực hiện đối với trường hợp thực hiện dự án khẩn cấp, cấp bách, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ trong phạm vi dự án, dự án mà khu tái định cư được bố trí theo tuyến của công trình chính<sup>9</sup>. Yêu cầu việc thu hồi đất chỉ được thực hiện sau khi đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không bảo đảm sự linh hoạt đối với trường hợp người có đất thu hồi đồng thuận bàn giao mặt bằng trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trên thực tế, nhiều dự án thực hiện theo cơ chế thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất nhưng có một phần nhỏ diện tích mà nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất dẫn đến tình trạng “dự án treo”, gây lãng phí nguồn lực đất đai, làm chậm tiến độ đầu tư và gây khó khăn cho nhà đầu tư. Theo quy định của Luật Đất đai, giá đất bồi thường là giá đất cụ thể, giá đất tái định cư được xác định theo bảng giá đất, trong khi các phương pháp định giá đất cụ thể còn gặp nhiều khó khăn, chưa đảm bảo độ chính xác tuyệt đối. Điều này làm cho người có đất thu hồi thường đòi hỏi giá đất bồi thường cao hoặc yêu cầu được bồi thường bằng đất hoặc giao đất tái định cư để gia tăng lợi ích, gây khó khăn cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, phát sinh khiếu kiện; trong một số trường hợp không bảo đảm bình đẳng giữa việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người có đất thu hồi, đẩy chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tăng lên, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, nhất là đầu tư công.

d) Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu về đất đai cần phải thực hiện quyền kiểm soát và quyết định giá đất. Trong đó, đối với thị trường sơ cấp (*khi Nhà nước thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*) thì giá đất do Nhà nước quyết định, không phụ thuộc vào kết quả của tư vấn xác định giá đất; đối với thị trường thứ cấp (*chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất*), giá đất do các chủ thể tự thỏa thuận và quyết định theo pháp luật về dân sự, Nhà nước thực hiện quyền kiểm soát chủ yếu thông qua các công cụ quy hoạch, tài chính, định hướng phát triển không gian và hạ tầng. Tuy nhiên, theo quy định hiện nay, việc định giá đất của Nhà nước tại thị trường sơ cấp lại phụ thuộc vào giá đất tại thị trường thứ cấp và kết quả đơn vị tư vấn giá đất, trong khi việc xác định giá đất cụ thể còn gặp khó khăn do phụ thuộc vào nhiều yếu tố<sup>10</sup>, kết quả định giá không thống nhất, dẫn đến không phản ánh đúng bản chất của giá đất trên thị trường sơ cấp và thứ cấp, chưa phát huy đầy đủ vai trò quyết định và điều tiết của Nhà nước đối với giá đất nói chung và biến động giá đất trên thị trường. Điều này cũng gián tiếp ảnh hưởng đến tiến độ tiếp cận đất đai, thực hiện dự án đầu tư, trong nhiều trường hợp làm tăng chi phí đầu tư, ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư. Việc xác định giá đất cụ thể nhất là khi áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ

<sup>9</sup> Dự án thực hiện tuyến giao thông bố trí tái định cư bám theo tuyến giao thông.

<sup>10</sup> Như: thông tin dữ liệu đầu vào chưa đầy đủ, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất rất đa dạng, trình độ, năng lực chuyên môn, đạo đức, kinh nghiệm của người định giá, phương án đầu tư kinh doanh của chủ đầu tư dự án, biến động thị trường...

chức còn có những vướng mắc, bất cập. Với phương pháp này, kết quả của việc định giá bị phụ thuộc vào khả năng thu thập thông tin, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mức giá thuê trên thị trường, loại hình, hình thức kinh doanh của tổ chức. Trên thực tế, thị trường quyền sử dụng đất thường có sự biến động tăng, thậm chí tăng đột biến và thiếu tính ổn định. Bên cạnh đó, việc xác định mức biến động của giá hoàn toàn dựa trên số liệu từ quá khứ, không phản ánh đúng giá trị tăng thêm của đất thực tế trong tương lai. Vì vậy, việc sử dụng phương pháp này để phục vụ quản lý giá đất thì giá đất do Nhà nước quyết định sẽ bị phụ thuộc, chạy theo sự biến động của thị trường. Bên cạnh đó, còn có ý kiến cho rằng Luật Đất đai quy định áp dụng giá đất cụ thể khi Nhà nước trao quyền sử dụng đất<sup>11</sup> cho tổ chức để thực hiện dự án đầu tư là còn mang tính tận thu từ đất, dẫn đến thời gian kéo dài, chi phí đầu tư tăng cao, làm giảm năng lực cạnh tranh, ảnh hưởng đến môi trường thu hút đầu tư của các địa phương. Ngoài ra, những rủi ro trong xác định giá đất cụ thể dẫn đến tâm lý e ngại, sợ trách nhiệm của một số cán bộ, cơ quan được giao thực hiện nhiệm vụ xác định giá đất, dẫn đến kéo dài thời gian xác định giá đất, ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án đầu tư.

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

2.3. Trên cơ sở chủ trương, định hướng của Bộ Chính trị, Ban Bí thư, yêu cầu về hoàn thiện chính sách, pháp luật của Quốc hội, Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tham mưu, trình Chính phủ ban hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; trình Chính phủ xem xét, ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai để tháo gỡ kịp thời những vấn đề thực tiễn, tháo gỡ “điểm nghẽn” về thể chế thuộc thẩm quyền của Chính phủ, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội<sup>12</sup>. Tuy nhiên, còn một số nội dung quy định trong Luật Đất đai cần phải tiếp tục được tháo gỡ trong thời gian tới. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã trình Chính phủ để trình cấp có thẩm quyền đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của Ban Chấp hành Trung ương, của Quốc hội. Ban Chấp hành Trung ương đã thông qua Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19 tháng 7 năm 2025, trong đó cơ bản thống nhất với báo cáo của Đảng ủy Chính phủ đề xuất sửa đổi, bổ sung một số quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp

<sup>11</sup> Khi được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê đất trả tiền hằng năm, ...

<sup>12</sup> Tờ trình số 116/TTr-BNNMT ngày 18/7/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường

tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao làm cơ sở để đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.

Từ cơ sở chính trị, pháp lý, cơ sở thực tiễn nêu trên cho thấy, việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai nhằm tiếp tục thể chế các quan điểm, định hướng quả Đảng, đồng thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai là cần thiết, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong giai đoạn hiện nay.

## **II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT**

### **1. Mục đích ban hành văn bản**

- Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng và Nhà nước về chính sách đất đai sau 03 năm thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW và 01 năm thực hiện Luật đất đai năm 2024, về sắp xếp tổ chức bộ máy, đơn vị hành chính theo mô hình chính quyền 02 cấp, về phát triển kinh tế tư nhân, về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia, hội nhập quốc tế trong tình hình mới, về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật; đảm bảo kế thừa, sự ổn định, tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

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

### **2. Quan điểm xây dựng dự án, dự thảo văn bản**

- Bám sát chủ trương, chính sách tại Nghị quyết, Kết luận của Bộ Chính trị, Ban Bí thư được ban hành trong các năm 2023, 2024 và năm 2025, đặc biệt Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19 tháng 7 năm 2025 của Ban Chấp hành Trung ương, các Nghị quyết, Kết luận về sắp xếp tổ chức bộ máy, đơn vị hành chính theo mô hình chính quyền 02 cấp; phát triển kinh tế tư nhân; đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia, hội nhập quốc tế trong tình hình mới; đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật.

- Tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, khơi thông nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

- Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương 2 cấp, từ thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cho Ủy ban nhân dân thực hiện, từ thẩm quyền chung (Ủy ban nhân dân) chuyển cho thẩm quyền riêng (Chủ tịch Ủy ban nhân dân), đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý đất đai. Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân.

- Tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính theo hướng từng bước hiện đại hóa công tác quản lý đất đai, chuyển đổi số dựa trên hệ thống thông tin đất đai thống



nhất, tập trung, phục vụ đa mục tiêu kết nối từ Trung ương đến địa phương; tích hợp thông tin đất đai với thông tin thị trường bất động sản, cơ sở dữ liệu về dân cư và các cơ sở dữ liệu có liên quan.

### **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT**

**1.** Khi thực hiện nhiệm vụ rà soát theo định hướng sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp năm 2013, Chính phủ báo cáo Quốc hội tại Báo cáo số 167/BC-CP ngày 04 tháng 4 năm 2025, trong đó có đề xuất Quốc hội cho phép sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai trong Luật Tổ chức chính quyền địa phương để thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

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

**2.** Thực hiện Thông báo kết luận của Bộ Chính trị tại Công văn số 15429-CV/VPTW ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Văn phòng Trung ương Đảng và chỉ đạo của Lãnh đạo Đảng ủy Chính phủ<sup>13</sup>, Đảng ủy Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì xây dựng hồ sơ báo cáo Đảng ủy Chính phủ và Đảng ủy Chính phủ báo cáo Bộ Chính trị<sup>14</sup> để trình Ban Chấp hành Trung ương xem xét sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao làm cơ sở để đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, trong hồ sơ có nội dung dự kiến sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai. Ban Chấp hành Trung ương đã thông qua Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19 tháng 7 năm 2025.

**3.** Cùng với quá trình chuẩn bị hồ sơ trình Ban Chấp hành Trung ương xem xét sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban Chấp hành Trung ương, thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao soạn thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai và quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã thành lập Tổ soạn thảo xây dựng dự án Luật (Quyết định số 2327/QĐ-BNNMT ngày 24 tháng 6 năm 2025) và thành lập Tổ giúp việc xây dựng dự án Luật (Quyết định số 2328/QĐ-BNNMT ngày

<sup>13</sup> Ý kiến chỉ đạo của đồng chí Bí thư Đảng ủy Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Công văn số 540-CV/VPĐU ngày 20/6/2025, của đồng chí Phó Bí thư Thường trực Đảng ủy Chính phủ, Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình tại Công văn số 5968/VPCP-CN ngày 28/6/2025.

<sup>14</sup> Công văn số 213-CV/ĐU.m ngày 29/6/2025 báo cáo Văn phòng Trung ương Đảng, Công văn gửi Đảng ủy Chính phủ: Công văn số 212-CV/ĐU.m ngày 29/6/2025; Công văn số 217-CV/ĐU.m ngày 01/7/2025; Công văn số 93-Cv/ĐU.m ngày 05/7/2025; Công văn số 223-CV/ĐU.m ngày 08/7/2025.

24 tháng 6 năm 2025).

Để đảm bảo yêu cầu thể chế kết luận của Ban Chấp hành Trung ương về sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 4507/BNMT-QLĐĐ ngày 17 tháng 7 năm 2025 và số 4525/BNMT-PC ngày 18 tháng 7 năm 2025 đề nghị Chính phủ điều chỉnh kế hoạch trình hồ sơ dự thảo Luật cho phù hợp (chuyển từ Phiên họp thứ 48- tháng 8/2025 sang Phiên họp thứ 49- tháng 8/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội) để trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 9 khóa XV (tháng 10/2025). Chính phủ đã báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại..... điều chỉnh Chương trình xây dựng Luật năm 2025. Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã điều chỉnh Chương trình xây dựng Luật năm 2025 tại Nghị quyết số....., trong đó có bổ sung Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai trong Chương trình Phiên họp thứ 49- tháng 8/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 9 khóa XV (tháng 10/2025) theo trình tự, thủ tục rút gọn.

**4.** Cơ quan chủ trì soạn thảo đã nghiên cứu, đề xuất Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai gửi lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương đồng thời với việc lấy ý kiến về các nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban Chấp hành Trung ương (Công văn số 3575/BNMT-QLĐĐ ngày 24 tháng 6 năm 2025). Ngay sau khi Ban Chấp hành Trung ương đã thông qua Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19 tháng 7 năm 2025, cơ quan chủ trì soạn thảo đã rà soát hoàn thiện Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai tiếp tục gửi lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương (Công văn số ...../BNMT-QLĐĐ ngày .... tháng 7 năm 2025) và đăng trên Cổng thông tin điện tử quốc gia.

**5.** Trên cơ sở ý kiến ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương, các tổ chức, cá nhân và Tổ soạn thảo, cơ quan chủ trì soạn thảo đã hoàn thiện hồ sơ Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai gửi Bộ Tư pháp để thẩm định (Công văn số ...../BNMT-QLĐĐ ngày .... tháng 7 năm 2025) theo trình tự, thủ tục rút gọn theo quy định của Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội.

**6.** Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp tại Báo cáo số ...../BCTĐ-BTP ngày...tháng ..năm 2025, cơ quan chủ trì soạn thảo đã hoàn thiện hồ sơ Dự án Luật trình Chính phủ (hồ sơ gửi kèm Tờ trình số ...../TTr-BNMT ngày .... tháng ....năm 2025).

**7.** Trên cơ sở ý kiến của Thành viên Chính phủ (theo Phiếu lấy ý kiến thành viên Chính phủ số.....), Chính phủ đã hoàn thiện hồ sơ Dự án Luật trình Quốc hội (hồ sơ gửi kèm Tờ trình số ...../TTr-CN ngày .... tháng ....năm 2025).

**8.** Trên cơ sở ý kiến thẩm tra của Ủy ban .....của Quốc hội, Chính phủ đã hoàn thiện hồ sơ Dự án Luật trình Quốc hội (hồ sơ gửi kèm Tờ trình số ...../TTr-CN ngày .... tháng ....năm 2025).

## IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN LUẬT

**1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng:** Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.

**2. Bố cục của dự thảo Luật:** Dự thảo Luật gồm 02 điều, cụ thể như sau:

a) Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, gồm 68 khoản, gồm 03 nhóm nội dung sau:

- Nhóm các nội dung thể chế quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19 tháng 7 năm 2025.

- Nhóm các nội dung sửa đổi, bổ sung để tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi hành Luật.

- Nhóm các nội dung sửa đổi để phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

b) Điều 2. Hiệu lực thi hành: quy định về hiệu lực thi hành.

### 3. Nội dung cơ bản của dự thảo Luật

**3.1. Các nội dung thể chế quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp theo kết luận của Ban Chấp hành Trung ương về sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19 tháng 7 năm 2025**

#### 3.1.1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

a) Về hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Phương án 1: Thay thế quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện bằng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

*Lý do:* Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, căn cứ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện; căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện (điểm a khoản 3 và khoản 5 Điều 116); một trong những căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện (điểm a khoản 1 Điều 80). Theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương thì đơn vị hành chính ở địa phương được tổ chức thành 02 cấp gồm cấp tỉnh và cấp xã mà không tổ chức đơn vị hành chính cấp huyện. Do vậy, cần thiết phải có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã để làm cơ sở thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại địa phương.

Phương án 2. Không quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã

b) Sửa đổi bổ sung khoản 4 và khoản 5 Điều 66 theo hướng đối với những địa phương đã có quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã; căn cứ vào quy hoạch đã được phê duyệt, chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ và nhu cầu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Trường hợp mới chỉ hoàn thành một phần quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì khi lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã phải cập nhật định hướng đã được xác định trong quy hoạch chung xã theo thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Sửa đổi, bổ sung Điều 73 theo hướng chỉ quy định chung các căn cứ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp, không quy định riêng cho từng cấp và các căn cứ điều chỉnh cũng theo hướng đảm bảo linh hoạt trong hoạt động tiếp cận đất đai thực hiện các công trình, dự án trong thời kỳ mới nhưng vẫn đáp ứng yêu cầu quản lý chặt chẽ nguồn lực đất đai. Bổ sung cơ chế điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo trình tự, thủ tục rút gọn để đáp ứng những trường hợp cấp bách.

Sửa đổi, bổ sung Điều 76 theo hướng hoàn thiện trách nhiệm tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp phù hợp với chủ trương phân cấp, phân quyền và thống nhất với Luật Quy hoạch (sửa đổi) dự kiến trình Quốc hội tại kỳ họp tháng 10/2025). Sửa đổi, chuyển nội dung hạn chế quyền của người sử dụng đất thuộc phạm vi phải khoanh định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện do đã không còn kế hoạch sử dụng đất hằng năm. Sửa đổi, bổ sung cơ chế xử lý những trường hợp chưa có cơ chế giải quyết nhu cầu sử dụng đất để triển khai các dự án đầu tư công, dự án quan trọng, cấp bách, dự án có yêu cầu đặc thù về địa điểm đầu tư, dự án phục vụ nhiệm vụ chính trị, đối ngoại đã được cấp có thẩm quyền cho ý kiến về chủ trương đầu tư nhưng chưa có trong quy hoạch hoặc chưa phù hợp với quy hoạch thì được thực hiện căn cứ vào dự án đầu tư và được cập nhật vào các quy hoạch. Sửa đổi, bổ sung quy định xử lý trường hợp có chồng chéo giữa các quy hoạch theo hướng ưu tiên căn cứ vào dự án đầu tư đã được phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để tiến hành các thủ tục về đất đai.

*Lý do:* sửa đổi, bổ sung quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “*Quy hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp địa phương; lồng ghép kế hoạch sử dụng đất là một nội dung của quy hoạch sử dụng đất và được phân kỳ 05 năm; ưu tiên hoàn thiện hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn trong phạm vi cả nước, trong đó chú trọng quy hoạch kết cấu hạ tầng kết nối, các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội và các công trình an sinh xã hội, văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí phục vụ nhân dân để làm cơ sở cho công tác quản lý đất đai ổn định, lâu dài; có cơ chế, giải pháp xử lý vấn đề chồng chéo*

*giữa các quy hoạch có sử dụng đất*”. Việc sửa đổi Điều 73 và Điều 76 Luật Đất đai nhằm nhằm đẩy mạnh cải cách hành chính, rút ngắn quy trình lập, phê duyệt. Ưu tiên hoàn thiện, lấy quy hoạch đô thị và nông thôn làm nòng cốt để bảo đảm hệ thống công cụ quản lý đất đai đồng bộ, ổn định, lâu dài trên phạm vi cả nước, nhất là trong quản lý, sử dụng đất, kết nối hạ tầng và thực hiện các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội và từng bước thay thế quy hoạch sử dụng đất. Bổ sung cơ chế, giải pháp xử lý vấn đề chồng chéo giữa các quy hoạch có sử dụng đất nhằm giải quyết vấn đề chồng lấn, mâu thuẫn, thiếu đồng bộ trong các quy định pháp luật có liên quan. Xử lý những trường hợp chưa có cơ chế giải quyết nhu cầu sử dụng đất để triển khai các dự án đầu tư công, dự án quan trọng, cấp bách, dự án có yêu cầu đặc thù về địa điểm đầu tư, dự án phục vụ nhiệm vụ chính trị, đối ngoại đã được cấp có thẩm quyền cho ý kiến về chủ trương đầu tư nhưng chưa có trong quy hoạch hoặc chưa phù hợp với quy hoạch.

### ***3.1.2. Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất***

a) Bổ sung 02 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong trường hợp: (1) Thực hiện các dự án có yêu cầu đặc thù về địa điểm đầu tư; dự án đầu tư xây dựng khẩn cấp, cấp bách phục vụ cho nhiệm vụ chính trị, đối ngoại; dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế; dự án logistic; dự án hỗn hợp dân cư, đô thị, du lịch dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao, công nghiệp văn hóa và các dự án phát triển kinh tế - xã hội khác do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương. (2) Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 của Luật này mà hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận ghi trong văn bản chấp thuận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc hết thời gian gia hạn nếu được gia hạn thời gian hoàn thành việc thỏa thuận để thực hiện dự án và chủ đầu tư đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất hoặc đã thỏa thuận được với trên 75% số lượng người sử dụng đất trong phạm vi thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư (khoản 33, 34 Điều 79).

*Lý do*, việc bổ sung quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “ *Nghiên cứu, xem xét mở rộng các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phù hợp với tình hình thực tiễn*”. Thực tế có nhiều dự án sử dụng đất (các dự án chỉnh trang đô thị, dự án hỗn hợp đa mục tiêu, khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế, logistic, du lịch, dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao...) với quy mô diện tích lớn, mang tính động lực thúc đẩy phát triển của địa phương, đóng góp nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước nhưng hiện chưa có quy định thu hồi đất, gây khó khăn cho quá trình tiếp cận đất đai và triển khai dự án. Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 chưa có quy định về thu hồi đất để thực hiện dự án có yêu cầu đặc thù về địa điểm đầu tư, dự án đầu tư xây dựng khẩn cấp, cấp bách phục vụ cho nhiệm vụ chính trị,

đổi ngoại, dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế, dự án logistic, du lịch, dịch vụ thương mại, công nghiệp văn hóa...; chưa có quy định về thu hồi đất đối với trường hợp Nhà đầu tư không thỏa thuận đất phần diện tích đất còn lại. Do đó dẫn đến khó khăn, vướng mắc khi cần mặt bằng để thực hiện các dự án khẩn cấp, cấp bách; gây khó khăn đối với dự án thực hiện theo cơ chế thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng nhưng có một phần nhỏ diện tích mà nhà đầu tư không thỏa thuận đến tình trạng "dự án treo", gây lãng phí nguồn lực đất đai, làm chậm tiến độ đầu tư. Do đó, cần bổ sung quy định tại 02 khoản 33, 34 vào Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện.

b) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 80 theo hướng: 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 Đất đai, đồng thời phải thuộc trường hợp dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 80 theo hướng: 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 trường hợp người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc người sử dụng đất ở đồng ý thu hồi đất trước khi bố trí tái định cư và đã được bố trí tạm cư, chi trả kinh phí tạm cư hoặc người được tái định cư tại chỗ đã được bố trí tạm cư, chi trả kinh phí tạm cư.

Lý do, việc bổ sung quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: *“chỉ được thực hiện sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt, trừ trường hợp đại đa số người sử dụng đất đồng thuận bàn giao mặt bằng. Đối với trường hợp thu hồi đất mà phải bố trí tái định cư thì phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất, trừ trường hợp dự án cấp bách do cấp có thẩm quyền quyết định, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ đối với đại đa số người sử dụng đất trong phạm vi dự án, dự án mà phần lớn diện tích đất tái định cư được bố trí theo tuyến của công trình chính. Nhà nước có chính sách tạm cư cho người có đất thu hồi trong thời gian chưa được bố trí tái định cư”*. Việc sửa đổi Điều 79 và Điều 80 Luật Đất đai nhằm bảo đảm sự linh hoạt đối với trường hợp người có đất thu hồi đồng thuận bàn giao mặt bằng trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đồng thời, sẽ hạn chế khó khăn trong tổ chức thực hiện đối với trường hợp thực hiện dự án khẩn cấp, cấp bách, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ trong phạm vi dự án, dự án mà khu tái định cư được bố trí theo tuyến của công trình chính.

c) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3, tên, điểm b khoản 5 Điều 87 theo hướng:  
(1) Quy định thời hạn niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

là 10 ngày (thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai là 30 ngày), quy định thời hạn tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến (thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai là 60 ngày). (2) Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ đã được bố trí tạm cư hoặc nhận kinh phí tạm cư.

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 91 theo hướng: 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 loại đất thu hồi tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

*Lý do:* Quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “*có chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phù hợp*”. Tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai bỏ quy định về cách thức xác định giá đất tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất do nội dung này đã được quy định tại Điều 159, Điều 160 Luật đất đai để đảm bảo tính lô gic, khoa học và thống nhất.

đ) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 91 theo hướng: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất trừ trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 87 của Luật Đất đai.

*Lý do:* Quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “*có chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phù hợp*”. Việc sửa đổi, bổ sung khoản 6 để đảm bảo thống nhất với quy định tại khoản 10 Điều 87 của Luật Đất đai.

### ***3.1.3. Về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất***

a) Sửa đổi, bổ sung Điều 120 theo hướng cho phép lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc thuê đất trả tiền hàng năm để giải quyết việc cho thuê đất cơ bản theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm dẫn đến khó khăn cho nhà đầu tư trong việc hạch toán kinh doanh, thế chấp quyền sử dụng đất, huy động vốn, đặc biệt là các dự án thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa, xã hội, kinh doanh dịch vụ lưu trú... cần thu hút đa dạng các nguồn lực đầu tư. Riêng đối với đơn vị sự nghiệp công lập mặc dù được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc thuê đất trả tiền hàng năm nhưng không được chuyển nhượng hoặc thế chấp quyền sử dụng đất.

*Lý do:* Quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “*cho phép người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời*

*gian thuê*”. Việc sửa đổi Điều 120 Luật Đất đai sẽ cho phép người sử dụng đất lựa chọn linh hoạt giữa các hình thức cho thuê đất sẽ tạo điều kiện thuận lợi và sự chủ động cho nhà đầu tư trong việc hạch toán kinh doanh, thể chấp quyền sử dụng đất, huy động vốn.

b) Bổ sung trường hợp giao đất thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý (bổ sung điểm c vào khoản 1 Điều 126).

*Lý do:* Quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “*Áp dụng phù hợp các phương thức tiếp cận đất đai khi thực hiện giao đất, cho thuê đất theo loại hình, tính chất, quy mô, điều kiện thực tế, địa bàn thực hiện dự án đầu tư; quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; bảo đảm bình đẳng trong tiếp cận đất đai giữa khu vực công và khu vực tư*”. Việc sửa đổi Điều 126 Luật Đất đai nhằm khai thác có hiệu quả quỹ đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý thông qua cơ chế đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất. Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc áp dụng các điều kiện tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên cơ sở báo cáo khó khăn, vướng mắc của một số địa phương, cụ thể: một số dự án không phải là dự án đô thị, thương mại, dịch vụ, khu dân cư nông thôn không thuộc đối tượng nhà nước giao đất có thu tiền, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê (các trường hợp này phải có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 để làm căn cứ xác định giá đất cụ thể), nhất là các dự án năng lượng điện gió là loại công trình theo tuyến, các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư do việc lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của dự án mất nhiều thời gian, làm giảm cơ hội thu hút đầu tư của các địa phương và các nhà đầu tư.

#### **3.1.4. Về tài chính đất đai, giá đất**

- Sửa đổi, bổ sung khoản 10 Điều 13 (quyền của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu toàn dân về đất đai) theo hướng quy định hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các loại hình dự án và hệ số khấu trừ chi phí hạ tầng khi thực hiện dự án.

- Sửa đổi, bổ sung Điều 155 theo hướng bổ sung căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; đồng thời, hoàn thiện các quy định về căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; bổ sung quy định thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

- Bổ sung trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực



hiện các dự án công trình sự nghiệp, chuyển đổi số (khoản 1 Điều 157).

- Sửa đổi, bổ sung Điều 158 theo hướng sửa đổi nguyên tắc định giá đất, thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất; bổ sung quy định giao Chính phủ quy định chi tiết các phương pháp định giá đất.

- Sửa đổi Điều 159, 160 Luật Đất đai theo hướng áp dụng Bảng giá đất 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, tính thuế, phí liên quan đến việc sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Đồng thời quy định hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm của các khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất, được áp dụng cho các trường hợp áp dụng bảng giá đất nhằm điều chỉnh giá đất trong bảng giá đất theo từng năm và được sửa đổi, bổ sung trong năm. Giao 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, bắt đầu từ năm tiếp theo của kỳ 05 năm áp dụng bảng giá đất. Giao Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, ban hành hệ số điều chỉnh giá đất. Còn các nội dung liên quan đến chính sách về thuế thì sẽ được sửa đổi, bổ sung tại các văn bản quy phạm pháp luật về thuế.

Sửa đổi, bổ sung Điều 161, điểm h khoản 2 Điều 162 theo hướng bổ sung quy định về hệ số điều chỉnh giá đất.

*Lý do:* Quy định nêu trên để thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “*Có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, có sự kiểm soát của Nhà nước. Nhà nước quyết định giá đất tại thị trường sơ cấp khi giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất dựa trên Bảng giá đất do Nhà nước ban hành phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu quản lý đất đai của địa phương; quy định tỷ lệ thu tiền sử dụng đất đối với các loại hình dự án và hệ số khấu trừ chi phí hạ tầng khi thực hiện dự án*”. Việc sửa đổi các Điều 13, 155, 158, 159, 160, 161 và Điều 162 Luật Đất đai để phù hợp với nguyên tắc: Do đất đai là yếu tố đầu vào quan trọng của phát triển kinh tế - xã hội và Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên Nhà nước phải thực hiện quyền kiểm soát về giá đất; quyết định giá đất trên thị trường sơ cấp nhằm bảo đảm ổn định thị trường. Việc quy định tỷ lệ thu tiền sử dụng đất đối với các loại hình dự án và hệ số khấu trừ chi phí hạ tầng làm căn cứ để cùng với giá đất trong bảng giá đất nhằm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bảo đảm thuận lợi, chính xác, phù hợp với các loại hình dự án, địa bàn khu vực cụ thể.

### **3.1.5. Về hoàn thiện hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai**

Sửa đổi, bổ sung Điều 168, điểm a khoản 1 và điểm b khoản 3 Điều 170 theo hướng đến hết năm 2026, phải hoàn thành Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; quy định rõ ngân sách của Trung ương và địa phương trong việc bảo đảm cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; xây dựng, cập nhật cơ sở

dữ liệu đất đai do trung ương thực hiện; chính sách của Nhà nước trong việc xã hội hóa việc xây dựng, quản lý, vận hành Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

*Lý do:* Quy định nêu trên đề thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “*Đến hết năm 2026, hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông*”. Việc sửa đổi các Điều 168 và Điều 170 Luật Đất đai là để phù hợp với tình hình và khả năng thực hiện trên thực tế, phù hợp với phân cấp quản lý giữa Trung ương và địa phương với các hoạt động của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và khuyến khích sử dụng các nguồn lực trong xã hội để tham gia cung cấp các dịch vụ cho công tác xây dựng, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

### ***3.1.6. Về công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai***

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 236 về giải quyết tranh chấp đất đai theo hướng bỏ quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp lần 2 của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường). Sau khi Ủy ban nhân dân các cấp giải quyết lần 1 nếu không đồng ý thì một trong các bên tranh chấp sẽ khởi kiện ra cơ quan Tòa án để đề nghị giải quyết theo thủ tục tố tụng hành chính.

*Lý do:* Quy định nêu trên đề thể chế nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW do Đảng ủy Chính phủ đề xuất được Ban Chấp hành Trung ương thông qua tại Nghị quyết số 69-NQ/TW: “*Các tranh chấp đất đai chủ yếu do tòa án nhân dân giải quyết*”. Việc sửa đổi các Điều 236 Luật Đất đai để đảm bảo cho việc giải quyết tranh chấp đất đai theo nguyên tắc: Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp giải quyết tranh chấp lần đầu. Chuyển thẩm quyền giải quyết tranh chấp lần 02 cho hệ thống cơ quan tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng hành chính: Việc chuyển thẩm quyền giải quyết tranh chấp lần hai từ cơ quan hành chính sang Tòa án theo thủ tục tố tụng hành chính là hoàn toàn phù hợp với chủ trương cải cách tư pháp theo tinh thần Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 2/6/2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020, bảo đảm nguyên tắc “Tòa án là trung tâm của hoạt động tư pháp”. Việc giải quyết tranh chấp, đặc biệt là các tranh chấp giữa người dân và Nhà nước, cần được thực hiện bởi một thiết chế độc lập, cụ thể là Tòa án, điều này góp phần thúc đẩy tính minh bạch, công khai, công bằng và hiệu quả trong hoạt động quản lý nhà nước, nhằm giải quyết nhanh và dứt điểm các vụ việc tranh chấp đất đai cũng như tăng cường niềm tin của nhân dân đối với hệ thống pháp luật và tư pháp.

### **3.2. Các nội dung sửa đổi, bổ sung để tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi hành Luật**

**3.2.1. Về áp dụng pháp luật:** Bổ sung quy định việc quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các luật khác có liên quan. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và luật khác, bao gồm cả trường hợp ban hành sau Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai (khoản 5 Điều 252).

*Lý do:* Quy định nêu trên để tiếp tục thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW: “*Đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và một số luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất*”. Thực tế, thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW được ban hành, Quốc hội, Chính phủ đã chỉ đạo rà soát hệ thống văn bản pháp luật để giảm thiểu sự chồng chéo, bất cập trong quản lý đất đai; trên cơ sở đó, Quốc hội đã ban hành Luật Đất đai năm 2024 (trong đó sửa đổi 08 luật có liên quan, bãi bỏ một số điều của 02 luật, bãi bỏ, sửa đổi 02 nghị quyết của Quốc hội), Chính phủ đã ban hành 09 Nghị định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành 01 Quyết định, các bộ, ngành và Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã cơ bản ban hành đầy đủ các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai tạo hành lang pháp lý đồng bộ, đầy đủ để đưa Luật Đất đai đi vào cuộc sống, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững theo tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW. Cùng với Luật Đất đai, một số luật như Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư,... cũng đã được sửa đổi để thể chế các Nghị quyết số 18-NQ/TW. Tuy nhiên, kể từ Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực, một số luật có liên quan được tiếp tục sửa đổi, bổ sung, trong đó có nội dung liên quan đến đất đai. Vì vậy, việc sửa đổi, bổ sung trong dự thảo Luật lần này nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật nói chung và pháp luật về đất đai nói riêng.

#### **3.2.2. Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất**

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 27 theo hướng việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 46 theo hướng bỏ quy định bắt buộc phải đăng ký tài sản khi bán tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hằng năm.

*Lý do:* Quy định nêu trên để tiếp tục thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW: “*giảm đầu mối, giảm trung gian, gắn với cải cách hành chính, giảm phiền hà, tiêu cực*”. Việc sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 3 Điều 27 và khoản 1 Điều 46 Luật Đất đai nhằm cắt giảm thủ tục hành chính trên cơ sở chuyển thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất; thủ tục đăng ký tài sản khi bán tài sản ra khỏi phạm vi thủ tục hành chính về đất đai để thực hiện theo pháp luật về dân sự, bảo đảm quyền của các bên trong giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất, đảm bảo quyền của chủ sở hữu tài sản.

### ***3.2.3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất***

Bổ sung quy định về điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo trình tự thủ tục rút gọn (khoản 6 Điều 73), về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong trường hợp công trình, dự án có sử dụng đất chưa phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà thuộc thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc dự án có sử dụng đất phục vụ cho việc thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 82 của Luật này thì được thực hiện và cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

### ***3.2.4. Về thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư***

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 102 theo hướng đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật thì được bồi thường theo đơn giá xây mới; trường hợp phần còn lại của nhà, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

*Lý do:* Đảm bảo công bằng khi thực hiện bồi thường nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất giữa trường hợp phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật với 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; đồng thời giảm áp lực cho ngân sách nhà nước khi phải chi trả tiền bồi thường theo đơn giá xây mới với trường hợp nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật.

b) Sửa đổi, bổ sung Điều 103 theo hướng đối với cây trồng, vật nuôi chưa có quy trình sản xuất thì căn cứ vào tình hình thực tế địa phương Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ ban hành đơn giá bồi thường.

*Lý do:* Bổ sung các quy định này để giải quyết các khó khăn khi xác định mức bồi thường thiệt hại đối với một số loại cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà chưa xác định được chu kỳ thu hoạch, số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc khi ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với một số loại cây trồng, vật nuôi mà chưa có quy trình sản xuất được ban hành, tạo sự chủ động, linh hoạt cho địa phương trong thực hiện, đảm bảo quyền lợi cho chủ sở hữu tài sản, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư.

### ***3.2.5. Về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất***

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 121, người sử dụng đất rừng sản xuất là rừng trồng linh hoạt chuyển đổi cây trồng để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, nâng cao thu nhập, đời sống của người dân;

Sửa đổi, bổ sung Điều 122, việc xem xét chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên sang mục đích khác để thực hiện dự án đã được xem xét trong giai đoạn lập dự án, quyết định chủ trương đầu tư dự án theo pháp luật về đầu tư để cải cách thủ tục hành chính;

Bổ sung điểm c vào khoản 4 Điều 125 nhằm kiểm soát chặt chẽ việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để khắc phục tình trạng bỏ cọc sau khi trúng đấu giá, lợi dụng việc đấu giá tạo giá ảo cho thị trường...

Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 và điểm b khoản 3 Điều 126 nhằm khai thác có hiệu quả quỹ đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý thông qua cơ chế đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất.

*Lý do:* Đề tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc áp dụng các điều kiện tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên cơ sở báo cáo khó khăn, vướng mắc của một số địa phương<sup>15</sup>, cụ thể: một số dự án không phải là dự án đô thị, thương mại, dịch vụ, khu dân cư nông thôn không thuộc đối tượng nhà nước giao đất có thu tiền, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê (các trường hợp này phải có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 để làm căn cứ xác định giá đất cụ thể), nhất là các dự án năng lượng điện gió là loại công trình theo tuyến, các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư do việc lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của dự án mất nhiều thời gian, làm giảm cơ hội thu hút đầu tư của các địa phương và các nhà đầu tư.

b) Sửa đổi, bổ sung các khoản 1, 3 và 6 Điều 127 theo hướng bỏ quy định đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở.

*Lý do:* Quy định như dự thảo Luật là để tiếp tục quy định về sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo hướng như quy định của Nghị quyết số 171/2024/QH15 và Nghị định số 75/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15.

### **3.2.6. Về tài chính đất đai, giá đất**

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 157 theo hướng bổ sung quy định đối với trường hợp chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm thì phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn để đảm bảo thống nhất với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai.

### **3.2.7. Về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận**

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 133 theo hướng bổ sung một số nội dung để thống nhất với luật chuyên ngành như bổ sung đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản.

*Lý do:* Việc sửa đổi này đáp ứng yêu cầu mới: (1) Thực hiện chuyển đổi số trong công tác đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; (2) Pháp luật về địa chất và khoáng sản quy định cho phép chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản; tổ chức, cá nhân nhận

<sup>15</sup> Quảng Trị, Sơn La, Lạng Sơn...

chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản kế thừa quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân được quy định trong giấy phép khai thác khoáng sản và thực hiện theo quy định của pháp luật (Điều 58 Luật Địa chất và khoáng sản, khoản 5 Điều 66 Nghị định 193/2025/NĐ-CP). Để đảm bảo đồng bộ với quy định này thì cần bổ sung đăng ký biến động đối với trường hợp này.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 148, khoản 2 và khoản 3 Điều 149 theo hướng: (i) không quy định *hộ gia đình, cá nhân* phải xin ý kiến cơ quan quản lý về xây dựng xác nhận đủ điều kiện tồn tại công trình xây dựng đối với trường hợp phải xin phép xây dựng mà *hồ sơ không có giấy tờ quy định tại khoản 1 các điều này* khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đồng thời bổ sung quy định hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm về an toàn công trình; (ii) Bổ sung quy định chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình đối với tổ chức để làm rõ nội hàm “có giấy tờ phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng”; đồng thời có quy định xử lý đối với trường hợp nhà ở, công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ thì phải có ý kiến của cơ quan liên quan về an toàn công trình và quy hoạch xây dựng, làm cơ sở giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho tài sản.

*Lý do:* Việc sửa đổi lần này đáp ứng yêu cầu: (i) Rà soát, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, giảm chi phí tuân thủ, tạo điều kiện thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân; (ii) Tiếp thu ý kiến của một số địa phương (Sở Tư pháp tỉnh Nghệ An, Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng) có ý kiến về rà soát điểm nghẽn của pháp luật.

### **3.2.8. Về chế độ sử dụng đất**

Sửa đổi, bổ sung điểm e khoản 2 thành khoản 2a Điều 181, Điều 182, khoản 2 Điều 188, Điều 190, khoản 3 Điều 202, Điều 220 về quỹ đất do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương, chế độ sử dụng đất trồng lúa, hoạt động lấn biển, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, tách thửa đất, hợp thửa đất.

*Lý do:* Quy định như dự thảo Luật để tạo thuận lợi cho việc sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế, xã hội như ưu tiên cho hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu của người sử dụng đất, trên cơ sở dự án đầu tư đã được chuẩn bị theo pháp luật về đầu tư...

## **3.3. Các nội dung sửa đổi để phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp**

Việc sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đất đai để phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp chủ yếu được Luật hóa các nội dung đã được phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền đã được quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai như: thẩm quyền phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, phê duyệt

phương án sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; thẩm quyền thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

## **V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ ÁN LUẬT GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ)\***

*(Mục này có thể sẽ bổ sung sau khi có ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp)*

## **VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH LUẬT VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA**

### **1. Dự kiến nguồn lực**

Trong những năm qua, tổ chức bộ máy trong lĩnh vực quản lý đất đai bước đầu khai thác hiệu quả nguồn lực đất cho phát triển kinh tế - xã hội, tạo nguồn thu, đóng góp đáng kể cho ngân sách nhà nước, bảo đảm quốc phòng, an ninh.

Thực hiện Kết luận số 137-KL/TW ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp: “*chuyển biên chế cấp huyện hiện có để bố trí biên chế cấp xã, có thể tăng cường cán bộ, công chức, viên chức cấp tỉnh về cấp xã*”; Nghị quyết 60-NQ/TW ngày 12 tháng 4 năm 2025 của Hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành trung ương Đảng khóa XIII: (2) *Đồng ý số lượng đơn vị hành chính cấp tỉnh sau sáp nhập là 34 tỉnh, thành phố (28 tỉnh và 6 thành phố trực thuộc Trung ương).* (3) *Đồng ý sáp nhập đơn vị hành chính cấp xã bảo đảm cả nước giảm khoảng 60-70% số lượng đơn vị hành chính cấp xã so với hiện nay.*”. Như vậy, theo mô hình tổ chức chính quyền mới sau sáp nhập thì đã dự kiến được nguồn lực để tổ chức, triển khai.

### **2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản**

Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Luật bao gồm:

a) Đồng bộ hệ thống pháp luật về đất đai đảm bảo hành lang pháp lý đầy đủ cho việc thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực đất đai, cụ thể:

- Trước ngày 01 tháng 7 năm 2025: Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 1680/BNMT-QLĐĐ ngày 05 tháng 5 năm 2025 yêu cầu Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ động rà soát các quy định trong văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền ban hành của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để sửa đổi, bổ sung theo hướng quy định thống nhất một số chính sách đất đai có tính đặc thù địa phương trước và sau khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, cấp xã, đảm bảo không gián đoạn, không tạo khoảng trống pháp lý, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Chính phủ đã ban hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã công bố bộ thủ tục hành chính và đăng trên Cổng thông tin điện tử Quốc gia; đồng thời, Bộ Nông nghiệp và Môi trường cũng đã biên tập và phát hành Sổ tay hướng dẫn để tạo điều kiện thuận lợi cho địa phương triển khai thực hiện.

- Sau ngày 01 tháng 7 năm 2025: Chính phủ ban hành Nghị định số.../2025/NĐ-CP ngày tháng năm 2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (hiện nay, Nghị định đang lấy ý kiến Thành viên Chính phủ) để kịp thời tháo gỡ “điểm nghẽn” ngay khi địa phương triển khai thực hiện thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục biên tập Sổ tay điện tử hướng dẫn về thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp để tạo điều kiện thuận lợi hơn nữa cho địa phương triển khai thực hiện thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực đất đai.

Thực hiện Công điện số 110/CĐ-TTg ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ: Tiếp tục tập trung triển khai thực hiện Nghị quyết của Trung ương, Kết luận của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính; Bộ Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục rà soát hoàn thiện bộ thủ tục hành chính và kiểm tra, nắm bắt kịp thời khó khăn, vướng mắc (nếu có) của địa phương trong thời gian đầu triển khai thực hiện thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực đất đai để kịp thời tháo gỡ.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã chủ động rà soát và đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai đáp ứng yêu cầu thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, cấp xã; dự kiến trình Chính phủ đề trình Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 10 kỳ họp thứ VX.

b) Tuyên truyền, phổ biến: Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, các Bộ ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện xây dựng nội dung tuyên truyền liên quan đến thi hành Luật đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

c) Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Được bố trí ngoài nguồn kinh phí do ngân sách Nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện.

- Trước ngày 01 tháng 7 năm 2025: Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 2066/BNMT-TCCB ngày 15 tháng 5 năm 2025 định hướng cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ động sắp xếp, kiện toàn cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân các cấp cho phù hợp với chính quyền địa phương 02 cấp.

- Sau ngày 01 tháng 7 năm 2025: Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 3603/BNMT-QLĐĐ ngày 24 tháng 6 năm 2025 hướng dẫn, đôn đốc địa



phương chủ động triển khai quy định về phân định, phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp.

d) Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Luật và các Nghị định thi hành Luật.

đ) Luật quy định về thẩm quyền của các cơ quan, người có thẩm quyền trực tiếp liên quan đến tổ chức thực hiện theo thẩm quyền phân định, phân quyền trong Luật này như Bộ Nội vụ có trách nhiệm tham mưu cấp có thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung biên chế của các cơ quan hành chính địa phương đảm bảo điều kiện thực hiện nhiệm vụ được phân định thẩm quyền khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bảo đảm nguồn lực, các điều kiện để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Luật này.

### **3. Thời gian trình ban hành:** tại kỳ họp thứ 10 Quốc hội khóa XV.

Trên đây là Tờ trình về dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin kính trình Chính phủ xem xét, quyết định.

*(Xin gửi kèm theo Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai).*

#### **Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2).

**Q. BỘ TRƯỞNG**

**Trần Đức Thắng**