

QUỐC HỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nghị quyết số: /2025/QH15

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

**Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc
trong tổ chức thi hành Luật Đất đai**

QUỐC HỘI

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;

Căn cứ Luật Tổ chức Quốc hội số 57/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 65/2020/QH14, Nghị quyết số 96/2023/QH15, Luật số 62/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15.

QUYẾT NGHỊ:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

- Nghị quyết này quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên phạm vi toàn quốc.
- Nghị quyết này áp dụng đối với cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan đến thực hiện quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Nguyên tắc áp dụng

Trường hợp Luật Đất đai và Nghị quyết này có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì thực hiện theo Nghị quyết này.

Chương II

MỘT SỐ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH THÁO GỠ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG TỔ CHỨC THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

Điều 3. Quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2026-2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã. Tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã theo quy định sau đây:
 - Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp xã là 05 năm;

b) Căn cứ vào chỉ tiêu quy hoạch tỉnh được phân bổ cho 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 lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã;

c) Kế hoạch sử dụng đất cấp xã là căn cứ để quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất, giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thay cho kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy định tại các điều 80, 116, 125 và 248 Luật Đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết việc lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 4. Quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Bổ sung trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh làm cơ sở cai nghiện ma túy của lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Bổ sung một số trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như sau:

a) Thực hiện các dự án đầu tư công khẩn cấp; dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế;

b)

Phương án 1:

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 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.

Phương án 2:

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 thỏa thuận mà đã thỏa thuận được trên 85% diện tích đất và trên 85% 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.

c) Tạo quỹ đất thanh toán dự án theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT), cho thuê đất để 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 79 Luật Đất đai.

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, trừ các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất trong trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không có bố trí tái định cư đã được niêm yết công khai nhưng chưa được phê duyệt đối với các 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 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.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định 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 bố trí tái định cư.

4. Giá đất tính bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 và giá đất tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này.

5. Việc khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Quy định một số nội dung về trình tự, thủ tục 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 như sau:

a) Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan có thẩm quyền gửi 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 60 ngày đối với đất nông nghiệp và 120 ngày đối với đất phi nông nghiệp;

b) Thời hạn 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 là 10 ngày. 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 là 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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.

7. Các trường hợp khác không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 Luật Đất đai;

c) Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 81, khoản 1 và khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai;

d) Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

8. Một số quy định về bồi thường thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

a) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất phải 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 có liên quan thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương;

b) Rừng tự nhiên, rừng trồng thì thực hiện việc bồi thường theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

c) 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.

9. 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 cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

10. Chính phủ quy định chi tiết trình tự, thủ tục thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 2, khoản 3; bồi thường nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất, cây trồng, vật nuôi, rừng tự nhiên, rừng trồng quy định tại khoản 8 Điều này.

11. Quy định chuyển tiếp đối với thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) 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 Nghị quyết 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 trước ngày Nghị quyết 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 năm 2024;

b) Đối với trường hợp trước ngày Nghị quyết 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 năm 2024 và Nghị quyết này;

c) Thông báo thu hồi đất ban hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành; 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 năm 2024.

Điều 5. Quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Nhà nước cho thuê đất đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 118 và Điều 119 của Luật Đất đai. 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 đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai.

3. Người có thẩm quyền được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác mà không phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

4. Bổ sung một số trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm:

a) Diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (Hợp đồng BT) theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

b) Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của Chính phủ;

c) 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 Đất đai mà không sử dụng vốn quy định tại khoản 2 Điều 124 của Luật Đất đai trong trường hợp đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

5. Sửa đổi quy định điều kiện về quy hoạch để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là có quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và chỉ áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

6. Sửa đổi quy định điều kiện về quy hoạch để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là có quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và chỉ áp dụng đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn.

7. Cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo thời gian thực hiện dự án đầu tư đối với các 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 phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

8. Quy định chuyển tiếp đối với giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

a) 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 hoặc đang có quyền sử dụng đất trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà bảo đảm điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị quyết này thì được thực hiện theo quy định của Nghị quyết này;

b) Trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì được lựa chọn hình thức thuê đất theo quy định của Nghị quyết này;

c) 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 Nghị quyết này có hiệu lực mà chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết này và giá đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

d) 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 Nghị quyết này có hiệu lực thi hành cho đến khi hoàn thành các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất;

đ) 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 nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, 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 năm 2024; trình tự, thủ tục, thẩm quyền và thời hạn thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024;

e) Các 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, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 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 năm 2024 nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

e1) 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.

e2) 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.

Điều 6. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, thời điểm xác định giá đất dự kiến của quỹ đất thanh toán dự án BT

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất bao gồm:

a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;

b) Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;

c) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước;

d) Chi phí xây dựng hạ tầng đối với trường hợp giá đất theo bảng giá đất chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng. Chi phí xây dựng hạ tầng quy định tại điểm này xác định theo suất vốn đầu tư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp chưa có suất vốn đầu tư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố thì áp dụng theo suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố;

đ) Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất.

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất bao gồm:

a) Diện tích đất cho thuê;

b) Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất;

c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là giá trúng đấu giá;

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

đ) Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước;

e) Chi phí xây dựng hạ tầng đối với trường hợp giá đất theo bảng giá đất chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng. Chi phí xây dựng hạ tầng quy định tại điểm này xác định theo suất vốn đầu tư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp chưa có suất vốn đầu tư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố thì áp dụng theo suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố.

3. 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.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất và chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.

Trường hợp chưa có trong bảng giá đất và các trường hợp được khấu trừ chi phí xây dựng hạ tầng thì thực hiện theo quy định của Chính phủ.

5. Thời điểm xác định giá đất dự kiến đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 7. Nguyên tắc định giá đất, thời điểm thu thập thông tin, phương pháp định giá đất

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- 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 và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2. Thông tin giá đất đầu vào quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trở về trước.

3. Các phương pháp định giá đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 8. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được áp dụng 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, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

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

3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần, công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi cần thiết.

4. Đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 nhưng đến ngày Nghị quyết 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 Nghị quyết này. Trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà chưa đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại khoản 1, 2 và khoản 3 Điều 6 Nghị quyết này thì thực hiện việc định giá đất cụ thể theo quy định Luật Đất đai năm 2024.

5. Đối với các trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 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.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 9. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. 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.

2. 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 để áp dụng.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 10. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, điều kiện hoạt động của tổ chức tư vấn xác định giá đất

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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức tư vấn xác định giá đất và chuyên gia.

Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, 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.

2. Tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tổ chức có đăng ký hoạt động kinh doanh dịch vụ xác định giá đất hoặc kinh doanh dịch vụ thẩm định giá; đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng kinh doanh dịch vụ xác định giá đất;

b) Có ít nhất 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất hoặc 03 thẩm định viên về giá theo quy định của Chính phủ.

3. Tổ chức tư vấn xác định giá đất 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.

4. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

Điều 11. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. 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 một số năm.

2. 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 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.

3. Chính phủ quy định chi tiết các nội dung sau:

a) Các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai.

b) Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 12. Quy định về thực hiện quyền, chế độ sử dụng đất, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận, tách thửa đất, hợp thửa đất, hệ thống thông tin về đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai

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 chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật 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.

2. Một số quy định về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

a) Trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản hoặc trường hợp chuyển đổi loại hình doanh nghiệp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp một trong các loại Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai thì thực hiện đăng ký biến động;

b) 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 của Luật Đất đai thì thực hiện theo Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản;

c) Trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 135 Luật Đất đai 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;

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau 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 137 Luật Đất đai.

Trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai mà 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 mà không phải xem xét sự phù hợp với quy hoạch.

Trường hợp đất được giao để quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai mà thuộc quy định tại Điều 139 Luật Đất đai thì được xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 139 Luật Đất đai.

3. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có. 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 phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lõi 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 phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau hoặc hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở hoặc hợp các thửa đất nông nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật Đất đai của hộ gia đình, cá nhân với nhau.

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 tại Điều 220 Luật Đất đai thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp bản án, quyết định của tòa án có trước ngày 01 tháng 8 năm 2024;

4. Ngoài các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định tại khoản 1 Điều 218 Luật Đất đai, giao Chính phủ quy định các trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích khác.

5. Một số quy định về hệ thống thông tin về đất đai:

a) Ngân sách trung ương bảo đảm cho các hoạt động của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại trung ương;

b) Ngân sách địa phương bảo đảm cho các hoạt động của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại địa phương;

c) 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;

d) Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai.

6. Hoạt động lấn biển phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 190 Luật Đất đai mà không phải áp dụng điều kiện được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư đối với hoạt động lấn biển mà có phần diện tích thuộc một trong các khu vực quy định tại khoản 3 Điều 190 Luật Đất đai.

7. Việc giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân.

8. 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.

9. 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 thì tiếp tục thực hiện theo quyết định gia hạn. Trường hợp chưa có quyết định gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Tổ chức thực hiện

1. Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Đại biểu Quốc hội trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

2. Chính phủ có trách nhiệm sau đây:

a) Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết này; kiểm tra đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết, tổng kết việc thực hiện Nghị quyết và báo cáo Quốc hội;

b) Chỉ đạo các bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng nhiệm vụ được giao theo dõi, thanh tra, kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết này.

3. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết tại địa phương.

Điều 14. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Nghị quyết này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày tháng năm 2025.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI