

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 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 87/2025/QH15.

QUYẾT NGHỊ:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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 Điều 1 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 thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

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

2. *Bổ sung* Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với các trường hợp sau đây:

a) Thực hiện dự án khu thương mại tự do, dự án trung tâm tài chính quốc tế;

b) Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết

thời gian gia hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận mà đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư;

c) Tạo quỹ đất để thanh toán dự án theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT), để cho thuê đất tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78, Điều 79 Luật Đất đai và khoản 1, điểm a khoản 2 Điều này.

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.

4. 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.

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định việc thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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

Trường hợp bồi thường bằng đất ở tại chỗ mà giá đất tại vị trí được bồi thường bằng đất ở tại chỗ chưa có trong bảng giá đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất tại vị trí tương tự để quyết định giá đất để bồi thường bằng đất ở tại chỗ trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh bổ sung vào bảng giá đất trong kỳ họp gần nhất.

7. 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 được tính cho toàn bộ dự án.

8. 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 được quy định trong Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn chi tiết thi hành Luật và quy định sau đây:

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, *đăng tải lên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã* 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.

9. Các trường hợp 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 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.

10. 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 *đời sống* 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.

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

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.

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

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

a) Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày 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 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;

b) 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 và quy định tại Nghị quyết này.

Đối với dự án còn một phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn quy định tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quy định của Luật Đất đai năm 2024 hoặc quy định từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành để thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất còn chưa phê duyệt phương án;

c) Thông báo thu hồi đất ban hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa ban hành quyết định thu hồi đất thì thông báo thu hồi đất 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;

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

13. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 4. 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 người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Nhà nước cho thuê đất đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 118 và Điều 119 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 Luật Đất đai.

Đối với dự án đầu tư sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý thì Nhà nước cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai.

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

3. Người có thẩm quyền 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. Quy định 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) Giao đất, cho thuê đất đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

b) 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 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 3 Nghị quyết này mà không sử dụng vốn nhà nước đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật;

c) Dự án năng lượng, dự án du lịch gắn với thương mại, dịch vụ tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

5. Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở là có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

6. Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn là có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

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

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

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

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

a) 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, *trừ trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý;*

b) 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 giao đất, cho thuê đất thì thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của Nghị quyết này. *Giá đất được xác định tại thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp Hợp đồng BT có thỏa thuận khác thì thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết trong Hợp đồng BT.*

c) Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc trường hợp chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai thì nay không phải nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) đối với thời gian đã sử dụng đất trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành cho đến khi hoàn thành các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất; trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.

d) 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; trình tự, thủ tục, thẩm quyền và thời hạn thực hiện theo quy định của Luật Đất đai;

đ) Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, 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 nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

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.

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.

e) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành được thực hiện như sau:

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

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

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 5. 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 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 được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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 *được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng*.

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.

5. Thời điểm xác định giá đất đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 6. 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 điểm c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng trở

về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

Điều 7. 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; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lần đầu hoặc dự án đầu tư có hạng mục lần đầu thì thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai.

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 được xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất.

3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất, 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 quy định tại Điều 160 Luật Đất đai 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc áp dụng xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết này hoặc tiếp tục xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai.

Trường hợp quyết định việc áp dụng xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết này thì thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị quyết này.

5. Cơ quan có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường theo quy định của Nghị quyết này chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026. Khi 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 5 Nghị quyết này thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

6. Việc xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và không thực hiện xác định giá đất theo bảng giá đất quy định tại Nghị quyết này.

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

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 8. 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, vị trí để áp dụng.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 9. 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 10. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và không

phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm.

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

a) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê dựa trên mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cho thời gian sử dụng đất còn lại;

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

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

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 11. 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

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 đăng ký biến động quy định tại điểm p khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai thì được cập nhật biến động vào cơ sở dữ liệu đất đai;

c) 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;

d) 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;

đ) 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;

e) 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 *bắt buộc* thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

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

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 hiệu lực thi hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Trường hợp đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất trước ngày Nghị quyết ngày có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết thì thực hiện theo Nghị quyết này.

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) Việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai *thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Khoa học và Công nghệ*.

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. Trường hợp sử dụng đất theo quy định tại khoản 16 Điều 260 Luật Đất đai thì bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được kế thừa các nghĩa vụ tài chính mà bên chuyển nhượng đã thực hiện.

8. Trường hợp đã có quyết định gia hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì tiếp tục thực hiện theo quyết định gia hạn đó. Trường hợp chưa có quyết định gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. 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 hướng dẫn và 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:

a) Tổ chức thực hiện Nghị quyết tại địa phương;

b) 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, kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Điều 13. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 cho đến khi Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Điểm b khoản 3 Điều 12 Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng 12 năm 2025.

3. Trong thời gian Nghị quyết này có hiệu lực, trường hợp Nghị quyết này và các luật có liên quan có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì thực hiện theo Nghị quyết này.

Trường hợp các Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù tại địa phương có quy định khác với quy định của Nghị quyết này thì cho phép Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc áp dụng Nghị quyết cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

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