

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NGHỊ ĐỊNH
Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 12 năm 2024;

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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025;

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025;

Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

Nghị định số 70/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 3 năm 2026.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.¹

¹ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.”

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, có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.”

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

Căn cứ Nghị quyết số 198/2025/QH15 của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân;

Căn cứ Nghị quyết số 206/2025/QH15 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.”

Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.”

Nghị định số 70/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 3 năm 2026 có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Chương I **QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành khoản 6 Điều 3, Điều 9, khoản 2 Điều 10, Điều 16, khoản 4 Điều 22, điểm d khoản 1 Điều 28, khoản 3 Điều 28, khoản 6 Điều 49, Điều 65, khoản 2 Điều 74, khoản 9 Điều 76, khoản 10 Điều 76, Điều 81, Điều 82, Điều 84, Điều 87, Điều 88, điểm b khoản 5 Điều 89, khoản 7 Điều 89, Điều 90, Điều 113, khoản 3 Điều 115, khoản 6 Điều 116, khoản 7 Điều 116, khoản 1 Điều 122, điểm n khoản 3 Điều 124, khoản 8 Điều 124, Điều 125, Điều 126, Điều 127, Điều 172, Điều 181, Điều 190, Điều 192, Điều 193, Điều 194, Điều 197, Điều 200, Điều 201, Điều 202, Điều 203, Điều 204, Điều 208, Điều 210, Điều 216, Điều 218, Điều 219, Điều 223, Điều 232, khoản 8 Điều 234, khoản 7 Điều 236, khoản 2 Điều 240, điểm c khoản 2 Điều 243, điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 3. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp

Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là cá nhân đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp mà có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó, trừ các trường hợp sau đây:

1. Cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

2. Người hưởng lương hưu;

3. Người nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng;

4. Người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

Điều 4. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất nông nghiệp

1. Đất trồng cây hằng năm là đất trồng các loại cây được gieo trồng, cho thu hoạch và kết thúc chu kỳ sản xuất trong thời gian không quá một năm, kể cả

Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch."

cây hằng năm được lưu gốc. Đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác, cụ thể như sau:

a) Đất trồng lúa là đất trồng từ một vụ lúa trở lên hoặc trồng lúa kết hợp với các mục đích sử dụng đất khác được pháp luật cho phép nhưng trồng lúa là chính. Đất trồng lúa bao gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại, trong đó đất chuyên trồng lúa là đất trồng từ 02 vụ lúa trở lên;

b) Đất trồng cây hằng năm khác là đất trồng các cây hằng năm không phải là trồng lúa.

2. Đất trồng cây lâu năm là đất sử dụng vào mục đích trồng các loại cây được gieo trồng một lần, sinh trưởng trong nhiều năm và cho thu hoạch một hoặc nhiều lần.

3. Đất lâm nghiệp là loại đất sử dụng vào mục đích quản lý, bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, được phân loại cụ thể như sau:

a) Đất rừng đặc dụng là đất mà trên đó có rừng đặc dụng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, đất đã được giao để phát triển rừng đặc dụng;

b) Đất rừng phòng hộ là đất mà trên đó có rừng phòng hộ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, đất đã được giao để phát triển rừng phòng hộ;

c) Đất rừng sản xuất là đất mà trên đó có rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, đất đã được giao, cho thuê, chuyển mục đích để phát triển rừng sản xuất.

4. Đất nuôi trồng thủy sản là đất sử dụng chuyên vào mục đích nuôi, trồng thủy sản.

5. Đất chăn nuôi tập trung là đất xây dựng trang trại chăn nuôi tập trung tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về chăn nuôi.

6. Đất làm muối là đất sử dụng vào mục đích sản xuất muối từ nước biển.

7. Đất nông nghiệp khác gồm:

a) Đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm;

b) Đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, chăn nuôi kể cả các hình thức trồng trọt, chăn nuôi không trực tiếp trên đất;

c) Đất xây dựng công trình gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp gồm đất xây dựng nhà nghỉ, lán, trại để phục vụ cho người lao động; đất xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ và các công trình phụ trợ khác.

Điều 5. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp

1.² Đất ở là đất làm nhà ở và các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất. Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị, cụ thể như sau:

a) Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã và đặc khu mà chính quyền địa phương ở đặc khu thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn tương ứng của chính quyền địa phương ở xã, trừ đất ở thuộc khu vực thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng vẫn thuộc địa giới đơn vị hành chính xã, đặc khu tương ứng của chính quyền địa phương ở xã;

b) Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính phường và đặc khu mà chính quyền địa phương ở đặc khu thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn tương ứng của chính quyền địa phương ở phường, đất ở nằm trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã, đặc khu tương ứng của chính quyền địa phương ở xã thuộc khu vực thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan là đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở của cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật và được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên, trừ đất xây dựng trụ sở cơ quan của đơn vị sự nghiệp công lập gắn liền với công trình sự nghiệp quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Đất quốc phòng, an ninh là đất sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; căn cứ quân sự; công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; làm ga, cảng, sân bay, bãi cất hạ cánh trực thăng và các công trình phục vụ khai thác bay tại sân bay, bãi cất hạ cánh trực thăng quân sự, công an; công trình thông tin quân sự, an ninh; công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, cơ sở an dưỡng, điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; cơ sở giam giữ; cơ sở giáo dục bắt buộc; trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viên, học sinh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

4. Đất xây dựng công trình sự nghiệp, bao gồm:

a) Đất xây dựng cơ sở văn hóa là đất xây dựng các công trình văn hoá gồm trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, trung tâm văn hóa, cung văn hóa, câu

² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật (tượng đài ngoài trời, cổng chào, quảng trường, bia tưởng niệm...); cung thiếu nhi, nhà thiếu nhi, trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, cơ sở sáng tác văn học, cơ sở sáng tác nghệ thuật, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, trụ sở của đoàn nghệ thuật và các công trình văn hóa khác được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

b) Đất xây dựng cơ sở xã hội là đất xây dựng các công trình dịch vụ xã hội gồm trung tâm cung cấp dịch vụ công tác xã hội, cơ sở bảo trợ xã hội; trung tâm chữa bệnh - giáo dục - lao động xã hội; trung tâm điều dưỡng người có công; cơ sở trợ giúp trẻ em; cơ sở chăm sóc người cao tuổi, người khuyết tật, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt; cơ sở nuôi dưỡng trẻ em có hoàn cảnh khó khăn và các cơ sở dịch vụ xã hội khác được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

c) Đất xây dựng cơ sở y tế là đất xây dựng các công trình về y tế gồm bệnh viện, nhà hộ sinh, trung tâm y tế, trạm y tế và cơ sở khám bệnh, chữa bệnh khác; cơ sở phục hồi chức năng, cơ sở dưỡng lão trong y tế; cơ sở y tế dự phòng; cơ sở dân số; cơ sở kiểm nghiệm, nghiên cứu khoa học công nghệ trong lĩnh vực y tế; đất chăn nuôi động vật, đất nuôi, trồng dược liệu phục vụ mục đích y tế; cơ sở kiểm chuẩn, kiểm định; cơ sở giám định y khoa; cơ sở giám định pháp y; cơ sở sản xuất thuốc; cơ sở sản xuất thiết bị y tế; cơ sở điều trị cho người bị nhiễm HIV/AIDS người tâm thần và các cơ sở y tế khác được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động; kể cả phần diện tích để làm văn phòng, làm nơi kinh doanh, dịch vụ như bán thuốc, nhà hàng, nhà nghỉ cho người nhà bệnh nhân, bãi gửi xe có thu tiền thuộc phạm vi cơ sở y tế, trừ cơ sở y tế do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

d) Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo là đất xây dựng các công trình phục vụ giáo dục, đào tạo gồm cơ sở giáo dục mầm non, cơ sở giáo dục phổ thông, cơ sở giáo dục thường xuyên, trường chuyên biệt, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các cơ sở giáo dục, đào tạo khác được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động; kể cả phần diện tích làm văn phòng, ký túc xá cho học sinh, sinh viên, làm nơi bán đồ dùng học tập, nhà hàng, bãi đỗ xe và các khu chức năng khác thuộc phạm vi cơ sở giáo dục và đào tạo, trừ cơ sở giáo dục và đào tạo do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

đ) Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao là đất xây dựng các công trình phục vụ thể dục, thể thao được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động gồm khu liên hợp thể thao, trung tâm đào tạo, huấn luyện vận động viên thể thao, trung tâm thể thao, sân vận động; đường gôn của sân gôn, sân tập trong sân gôn và hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan của sân gôn, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn (trừ cơ sở lưu trú, dịch vụ cho người chơi gôn); bể bơi và cơ sở tập luyện, huấn luyện, thi đấu thể dục, thể thao khác; phần diện tích làm văn phòng, nơi bán vé, bán đồ lưu niệm, bán dụng cụ thể dục, thể thao, bãi đỗ xe và các công trình khác phục vụ thể dục, thể thao thuộc phạm vi cơ sở thể dục, thể thao; trừ cơ sở thể dục, thể thao do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

e) Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ là đất xây dựng các công trình phục vụ hoạt động khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo của các tổ chức như: tổ chức nghiên cứu, phát triển, dịch vụ khoa học và công nghệ; tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp đổi mới sáng tạo; cơ sở ươm tạo công nghệ, cơ sở ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ; cơ sở ươm tạo, cơ sở kỹ thuật, trung tâm đổi mới sáng tạo, khởi nghiệp sáng tạo; trung tâm hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo; phòng thí nghiệm; cơ sở nghiên cứu khoa học của doanh nghiệp khoa học và công nghệ; công viên khoa học, công nghệ; bảo tàng khoa học; hệ thống chuẩn đo lường; hạ tầng thông tin, thống kê khoa học và công nghệ; khu làm việc chung hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo và cơ sở vật chất - kỹ thuật của các tổ chức khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo, các cơ sở khoa học và công nghệ khác được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

g) Đất xây dựng cơ sở môi trường là đất xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động bảo vệ môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học, gồm công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường, quan trắc môi trường; công trình theo dõi bảo tồn đa dạng sinh học và công trình bảo vệ môi trường khác;

h) Đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn là đất xây dựng các công trình về khí tượng thủy văn, gồm trạm khí tượng thủy văn, trạm giám sát biến đổi khí hậu và công trình khí tượng thủy văn khác;

i) Đất xây dựng cơ sở ngoại giao là đất xây dựng trụ sở ngoại giao, gồm các cơ quan đại diện ngoại giao (đại sứ quán), cơ quan lãnh sự nước ngoài (lãnh sự quán), cơ quan đại diện các tổ chức quốc tế tại Việt Nam, văn phòng đại diện của các tổ chức ngoại giao nước ngoài, các tổ chức phi Chính phủ có chức năng ngoại giao; cơ sở ngoại giao đoàn do Nhà nước quản lý;

k) Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác là đất xây dựng các công trình sự nghiệp theo quy định của pháp luật không thuộc quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h và i khoản này.

5. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp là đất xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung; kể cả nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, công trình dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp, công trình hạ tầng và các công trình khác trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung;

b) Đất thương mại, dịch vụ là đất xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại; cơ sở lưu trú, dịch vụ cho người chơi gôn (trừ phần đường gôn của sân gôn, sân tập trong sân gôn và hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn); trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất; bãi tắm gắn với cơ sở kinh doanh, dịch vụ;

c) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là đất xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, kể cả trụ sở và các công trình khác phục vụ cho sản xuất hoặc cho người lao động gắn liền với cơ sở sản xuất; đất làm sân kho, nhà kho, bãi gắn với khu vực sản xuất;

d) Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản là đất thăm dò, khai thác hoặc khai thác gắn với chế biến khoáng sản, đất xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động khoáng sản, kể cả nhà làm việc, nhà nghỉ giữa ca và các công trình khác phục vụ cho người lao động gắn với khu vực khai thác khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép, cho phép hoạt động theo quy định của pháp luật về khoáng sản, pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

6. Đất sử dụng vào mục đích công cộng, bao gồm:

a) Đất công trình giao thông là đất xây dựng các công trình về giao thông, gồm đường ô tô cao tốc, đường ô tô, đường trong đô thị, đường nông thôn (kể cả đường tránh, đường cứu nạn và đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người), điểm dừng xe, điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, công trình kho bãi, nhà để xe ô tô, bãi đỗ xe; bến phà, bến xe, trạm thu phí, trạm dừng nghỉ; các loại hình đường sắt, nhà ga đường sắt; đường tàu điện; các loại cầu, hầm phục vụ giao thông; công trình đường thủy nội địa, công trình hàng hải; cảng hàng không, kể cả đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước hoạt động thường xuyên và đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, khu vực cất, hạ cánh và sân đỗ tàu bay; tuyến cáp treo và nhà ga cáp treo; cảng cá, cảng cạn; các công trình trụ sở, văn phòng, cơ sở kinh doanh dịch vụ trong ga, cảng, bến xe; hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông mà phải thu hồi đất để lưu không; các kết cấu khác phục vụ cho hoạt động giao thông vận tải và các công trình, hạng mục công trình khác theo quy định của pháp luật về giao thông vận tải;

b) Đất công trình thủy lợi là đất xây dựng đê điều, kè, cống, đập, tràn xả lũ, đường hầm thủy công, hệ thống cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước chủ yếu phục vụ cho sản xuất nông nghiệp kể cả hành lang bảo vệ công trình thủy lợi mà phải sử dụng đất; công trình thủy lợi đầu mối kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình thủy lợi thuộc phạm vi công trình thủy lợi;

c) Đất công trình cấp nước, thoát nước là đất xây dựng nhà máy nước, trạm bơm nước, các loại bể, tháp chứa nước, tuyến cấp nước, thoát nước; công trình xử lý nước, bùn, bùn cặn kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình cấp nước, thoát nước ngoài các cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung, khu chế xuất, các khu sản xuất, kinh doanh tập trung và các công trình khác theo quy định của pháp luật;

d) Đất công trình phòng, chống thiên tai là đất xây dựng công trình phục vụ cho công tác phòng, chống thiên tai, gồm công trình đê điều chống úng, chống hạn, chống xâm nhập mặn, chống sạt lở, chống sụt lún đất, chống lũ quét, chống

sét; khu neo đậu tránh trú bão cho tàu thuyền, nhà kết hợp sơ tán dân và công trình khác phục vụ phòng, chống thiên tai;

đ) Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên là đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa;

e) Đất công trình xử lý chất thải là đất xây dựng trạm trung chuyển chất thải; bãi chôn lấp rác; khu liên hợp xử lý, khu xử lý, cơ sở xử lý chất thải, chất thải nguy hại kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình xử lý chất thải và các công trình, hạng mục công trình khác phục vụ cho việc xử lý chất thải theo quy định của pháp luật;

g) Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng là đất xây dựng nhà máy điện và công trình phụ trợ của nhà máy điện; công trình đập, kè, đường dẫn nước phục vụ cho nhà máy thủy điện; hệ thống đường dây truyền tải điện và trạm biến áp; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi nhà máy điện; hệ thống chiếu sáng công cộng; giàn khai thác, công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học; kho chứa dầu thô, kho chứa, trạm bơm xăng, dầu, khí, hệ thống đường ống dẫn, hành lang bảo vệ an toàn công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu, khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học và các công trình, hạng mục công trình khác phục vụ cho công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng theo quy định của pháp luật;

h) Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin (trừ đất khu công nghệ thông tin tập trung theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều này) là đất xây dựng nhà, trạm, cột ăng ten, cột treo cáp, cống, bể, ống cáp, hào, tuy nèn kỹ thuật và công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan khác để lắp đặt thiết bị phục vụ viễn thông và thiết bị được lắp đặt vào đó để phục vụ viễn thông; trung tâm dữ liệu; kể cả hành lang bảo vệ an toàn các công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật mà không được sử dụng vào mục đích khác; hệ thống cơ sở khai thác bưu gửi và điểm phục vụ bưu chính; điểm bưu điện - văn hóa xã; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin;

i) Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối là đất để xây dựng chợ theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý chợ;

k) Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng là đất xây dựng các công trình hoặc không có công trình nhưng được xác định chủ yếu cho các hoạt động vui chơi giải trí công cộng, gồm công viên, vườn hoa, bãi tắm và khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác, trừ cơ sở chiếu phim, rạp xiếc, nhà hát, cơ sở dịch vụ trò chơi; công trình hội họp và các hoạt động khác phù hợp với phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư ở địa phương.

7. Đất tôn giáo là đất xây dựng các công trình tôn giáo, bao gồm: chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất, niệm phật đường, tượng đài, bia và tháp thuộc cơ sở tôn giáo; cơ sở đào tạo tôn giáo; trụ sở tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và các công trình tôn giáo hợp pháp khác.

8. Đất tín ngưỡng là đất xây dựng các công trình tín ngưỡng, bao gồm: đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ, tượng, đài, bia và tháp thuộc cơ sở tín ngưỡng; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 213 Luật Đất đai, khoản 7 Điều này và các công trình tín ngưỡng khác.

9. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt là đất làm nơi mai táng tập trung, làm nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu trữ tro cốt và các công trình phụ trợ khác cho việc mai táng, hỏa táng và lưu trữ tro cốt.

10. Đất có mặt nước chuyên dùng là đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn dạng ao, hồ, đầm, phá và sông, ngòi, kênh, rạch, suối đã được xác định mục đích sử dụng mà không phải mục đích chính để nuôi trồng thủy sản.

11. Đất phi nông nghiệp khác gồm đất có công trình phục vụ sản xuất, kinh doanh hoặc đất được giao, cho thuê, cho phép chuyên mục đích sử dụng đất nhưng không có công trình và không thuộc các trường hợp quy định tại điểm c khoản 7 Điều 4 và các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều này.

Điều 6. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất chưa sử dụng

Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê, cụ thể như sau:

1. Đất do Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai chưa giao, chưa cho thuê sử dụng mà giao Ủy ban nhân dân cấp xã, tổ chức phát triển quỹ đất quản lý;

2. Đất bằng chưa sử dụng là đất chưa sử dụng tại vùng bằng phẳng ở đồng bằng, thung lũng, cao nguyên;

3. Đất đồi núi chưa sử dụng là đất chưa sử dụng trên địa hình dốc thuộc vùng đồi, núi;

4. Đất núi đá không có rừng cây là đất chưa sử dụng ở dạng núi đá mà trên đó không có rừng cây;

5. Đất có mặt nước chưa sử dụng là đất có mặt nước chưa giao, chưa cho thuê, chưa xác định mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 4 và Điều 5 Nghị định này.

Điều 7. Xác định loại đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai hoặc trường hợp loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất

1. Trường hợp không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai thì việc xác định loại đất căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để xác định loại đất.

2. Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai mà loại đất trên giấy tờ khác với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này thì loại đất được xác định theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này.

Việc xác định các loại đất cụ thể được xác định trong quá trình thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai có liên quan.

3. Trường hợp đang sử dụng đất có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai mà loại đất trên giấy tờ khác với hiện trạng sử dụng đất thì loại đất được xác định theo giấy tờ đó, trừ các trường hợp sau:

a) Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, trên giấy tờ thể hiện loại đất nông nghiệp nhưng hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp thì loại đất được xác định theo hiện trạng sử dụng như trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai;

b) Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai đã sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau, trên giấy tờ thể hiện loại đất nông nghiệp nhưng hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp thì loại đất được xác định theo hiện trạng sử dụng như trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai.

Điều 8. Hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

1. Việc hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số quy định tại khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp không còn đất ở thì được giao đất ở hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất khác sang đất ở; người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp thiếu đất ở so với hạn mức giao đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất khác sang đất ở và được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở;

b) Đối với trường hợp không còn đất nông nghiệp hoặc diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng không đủ 50% diện tích đất so với hạn mức giao đất nông nghiệp của địa phương thì được giao tiếp đất nông nghiệp trong hạn mức.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã³ trong việc hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số

a) Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát và lập danh sách các trường hợp quy định

³ Cụm từ “, Ủy ban nhân dân cấp huyện” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

tại khoản 7 Điều 16 Luật Đất đai⁴ trước ngày 15 tháng 10 hằng năm;

b) Ủy ban nhân dân⁵ tổ chức đo đạc, xác định diện tích và thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 16 Luật Đất đai, gồm các trường hợp vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai mà không còn nhu cầu sử dụng đất;

c) Ủy ban nhân dân⁶ lập phương án hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số trên cơ sở quỹ đất quy định tại khoản 4 Điều 16 Luật Đất đai. Nội dung phương án phải nêu rõ các trường hợp được hỗ trợ, diện tích hỗ trợ, hình thức hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số;

d) Ủy ban nhân dân⁷ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định diện tích giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số phù hợp với tình hình thực tế và quỹ đất của địa phương theo quy định tại khoản 5 Điều 16 Luật Đất đai.

3. Kinh phí quy định tại khoản 8 Điều 16 Luật Đất đai được bố trí từ nguồn ngân sách địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật, trường hợp địa phương không tự cân đối được ngân sách thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài chính để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Điều 9. Quy định về tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đang sử dụng đất có nguồn

⁴ Cụm từ “báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

⁵ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁶ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁷ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế.

2. Trường hợp nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất tại xã, phường, ⁸, biên giới; xã, phường, ⁹, ven biển; ¹⁰; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh thì việc nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất do nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đất đai.

Điều 10. Quy định về nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai

1. Khu vực hạn chế tiếp cận đất đai là khu vực thuộc xã, phường, ¹¹, biên giới; xã, phường, ¹², ven biển; ¹³; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở.

2. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất do tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì phải lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an. Việc lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện

⁸ Cụm từ “, thị trấn” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

⁹ Cụm từ “, thị trấn” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹⁰ Cụm từ “đảo” được thay thế bởi cụm từ “đặc khu” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹¹ Cụm từ “, thị trấn” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹² Cụm từ “, thị trấn” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹³ Cụm từ “đảo” được thay thế bởi cụm từ “đặc khu” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại ¹⁴ Điều 28 Luật Đất đai để thực hiện dự án đầu tư tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì phải lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an theo quy định sau:

a) Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi văn bản lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

c) Trong thời hạn không quá 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có ý kiến bằng văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định này và Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

Điều 11. Giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính

1. Trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh thì trên cơ sở hồ sơ, đề án của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có liên quan, Bộ Nội vụ chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát, trình Chính phủ xem xét, quyết định. Trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính¹⁵ cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đơn vị hành chính¹⁶ cấp xã chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính có trách nhiệm chỉ đạo lập hồ sơ, đề án gửi Bộ Nội vụ thẩm định trình Chính phủ xem xét, quyết định.

¹⁴ Cụm từ “điểm d khoản 1” được thay thế bởi cụm từ “điểm đ khoản 1” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁵ Cụm từ “cấp huyện,” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹⁶ Cụm từ “cấp huyện,” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Trường hợp quá trình giải quyết làm thay đổi địa giới đơn vị hành chính dẫn tới phải điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính các cấp thì việc điều chỉnh thực hiện theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương và Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính.

2. Bộ Nông nghiệp và Môi trường¹⁷, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh,¹⁸ có trách nhiệm cung cấp tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình giải quyết, thống nhất về địa giới đơn vị hành chính.

Điều 12. Quy định chung về thực hiện thủ tục hành chính

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả

a) Bộ phận Một cửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh,¹⁹ cấp xã;

b) Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Phương thức nộp hồ sơ

Tổ chức, cá nhân được lựa chọn nộp hồ sơ theo các phương thức sau đây:

a) Nộp trực tiếp tại các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Nộp thông qua dịch vụ bưu chính công ích;

c) Nộp tại địa điểm theo thỏa thuận giữa tổ chức, cá nhân và Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

d) Nộp trên Cổng dịch vụ công quốc gia hoặc cổng dịch vụ công cấp tỉnh hoặc hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính cấp bộ hoặc hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh đối với trường hợp hồ sơ không yêu cầu nộp bản chính;

đ) Khi nộp hồ sơ theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này, người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy

¹⁷ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

¹⁸ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁹ Cụm từ “cấp huyện,” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp hồ sơ theo phương thức quy định tại điểm b và điểm d khoản này thì nộp bản sao giấy tờ đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật hoặc phải được số hóa từ bản chính.

3. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục cho tổ chức, cá nhân phải bảo đảm thời gian giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này.

a) Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ, trong thời gian tối đa 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải có văn bản thông báo chuyển đến bộ phận Một cửa; trong thời gian không quá 01 ngày làm việc, bộ phận Một cửa thông báo cho người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định;

b) Trường hợp chậm trả kết quả giải quyết hồ sơ theo quy định về thời gian giải quyết thủ tục hành chính thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ gửi thông báo bằng văn bản hoặc qua phương thức điện tử hoặc qua tin nhắn SMS cho người nộp hồ sơ, trong đó nêu rõ lý do;

c) Trường hợp người nộp hồ sơ nộp bản sao hoặc bản số hóa từ bản chính các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người nộp hồ sơ phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định trong trường hợp yêu cầu phải nộp bản chính, trừ các giấy tờ là quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư.

4. Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cơ quan tiếp nhận, trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính theo quy định và quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết, trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính, thời gian thực hiện các bước công việc trong trình tự, thủ tục hành chính về đất đai của từng cơ quan, đơn vị có liên quan; việc thực hiện đồng thời các thủ tục hành chính (nếu có); việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa bảo đảm thời gian theo quy định của pháp luật; công khai các thủ tục hành chính và việc lựa chọn địa điểm nộp hồ sơ bảo đảm tiết kiệm thời gian, chi phí của tổ chức, cá nhân, cơ quan có thẩm quyền trong giải quyết thủ tục hành chính nhưng không quá tổng thời gian thực hiện các thủ tục theo quy định tại Nghị định này.

5. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, không bao gồm thời gian giải quyết của các cơ quan sau đây:

a) Thời gian giải quyết của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về xác định giá đất cụ thể theo quy định;

b) Thời gian giải quyết của cơ quan có thẩm quyền về khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;

c) Thời gian giải quyết của cơ quan thuế về xác định đơn giá thuê đất, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, miễn, giảm, ghi nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, phí, lệ phí theo quy định;

- d) Thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất;
- đ) Thời gian người sử dụng đất thỏa thuận để thực hiện tích tụ đất nông nghiệp, góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai;
- e) Thời gian trích đo địa chính thửa đất.

6. Đối với các xã miền núi, biên giới;²⁰; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng thủ tục hành chính quy định tại Điều này được tăng thêm 10 ngày.

7. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này có trách nhiệm giải quyết không quá thời gian quy định do cơ quan mình thực hiện, không chịu trách nhiệm về thời gian giải quyết thủ tục hành chính tại các cơ quan khác.

Chương II

TỔ CHỨC DỊCH VỤ CÔNG VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 13. Văn phòng đăng ký đất đai

1. Vị trí và chức năng

Văn phòng đăng ký đất đai là tổ chức đăng ký đất đai, là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh; có chức năng thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận), đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về đất đai trên địa bàn cấp tỉnh.

2. Nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai

- a) Thực hiện đăng ký đất đai đối với đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- b) Thực hiện đăng ký biến động đối với đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- c) Thực hiện đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính; cấp, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận, hủy kết quả đăng ký biến động trên giấy chứng nhận;
- d) Kiểm tra mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất; kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất do tổ chức, cá nhân cung cấp phục vụ đăng ký, cấp Giấy

²⁰ Cụm từ “đảo” được thay thế bởi cụm từ “đặc khu” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

chứng nhận;

đ) Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính; tiếp nhận, quản lý việc sử dụng²¹ theo quy định của pháp luật;

e) Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật;

g) Thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

h) Thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

i) Cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

k) Thực hiện thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai quy định tại Điều 154 Luật Đất đai;

l) Thực hiện các dịch vụ trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật;

m) Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc Văn phòng đăng ký đất đai; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật về các lĩnh vực công tác được giao.

3. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai do cơ quan, người có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập và quy định sau:

a) Văn phòng đăng ký đất đai có các phòng chuyên môn và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đặt tại các đơn vị hành chính cấp huyện hoặc tại khu vực.²²

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thành lập phòng chuyên môn nếu đáp ứng tiêu chí thành lập phòng theo quy định của pháp luật; thực hiện chức

²¹ Cụm từ “mẫu Giấy chứng nhận” được thay thế bởi cụm từ “phôi Giấy chứng nhận” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²² Khoản 2 Điều 16 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định như sau:

“2. Văn phòng đăng ký đất đai có các phòng chuyên môn và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đặt tại các đơn vị hành chính cấp xã hoặc khu vực liên xã, phường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc cập nhật bản đồ địa chính vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính, trừ các trường hợp sau:

a) Thuộc thẩm quyền kiểm tra, ký duyệt của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh;

b) Trường hợp trích đo bản đồ địa chính phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã.”

năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền và pháp luật về đất đai;

b) Văn phòng đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và được mở tài khoản, hoạt động theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập; hạch toán theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Nguồn thu tài chính của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gồm:

a) Kinh phí từ nguồn ngân sách nhà nước đảm bảo theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

b) Nguồn thu từ hoạt động sự nghiệp gồm thu từ phí theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí, thu từ các dịch vụ công về đất đai, nguồn thu khác theo quy định của pháp luật.

Đối với thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thì thu phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận gồm kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ, các điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai; đối với các công việc còn lại của thủ tục thì thu dịch vụ theo giá cung cấp dịch vụ công do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

5. Các khoản chi hoạt động, cơ chế tự chủ tài chính của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập và các pháp luật khác có liên quan.

Đối với hoạt động cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin đất đai do ngân sách địa phương và các nguồn thu khác chi trả.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với cơ quan có chức năng quản lý đất đai²³, Ủy ban nhân dân²⁴, cơ quan tài chính, cơ quan thuế và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan phải theo

²³ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²⁴ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

các nguyên tắc sau:

- a) Bảo đảm thực hiện đồng bộ, thống nhất, chặt chẽ, kịp thời, công khai, minh bạch;
- b) Xác định rõ cơ quan, đơn vị chủ trì, phối hợp; trách nhiệm, quyền hạn của người đứng đầu cơ quan, đơn vị; nội dung, thời hạn, cách thức thực hiện; chế độ thông tin, báo cáo;
- c) Tuân thủ các quy định của pháp luật; phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, quy chế tổ chức hoạt động của từng cơ quan, đơn vị.

Điều 14. ²⁵

1. ²⁶ (*được bãi bỏ*)

2. Nhiệm vụ của ²⁷

- a) Quản lý quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai;
- b) Lập và thực hiện dự án tạo quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; lập dự án tạo quỹ đất để giao đất thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; xây dựng bảng giá đất; xác định giá đất cụ thể theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- d) Tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng tạo lập và phát triển quỹ đất tái định cư để phục vụ Nhà nước thu hồi đất và phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương;
- đ) Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- e) Lập danh mục và tổ chức cho thuê ngắn hạn các khu đất, thửa đất được giao quản lý nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất;

²⁵ Cụm từ “Trung tâm phát triển quỹ đất” được thay thế bởi cụm từ “Tổ chức phát triển quỹ đất” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²⁶ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

²⁷ Cụm từ “Trung tâm phát triển quỹ đất” được thay thế bởi cụm từ “Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

g) Thực hiện các dịch vụ trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và các dịch vụ khác trong lĩnh vực quản lý đất đai;

h) Liên doanh, liên kết, hợp tác với các tổ chức kinh tế, cá nhân để thực hiện nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; quy định của pháp luật về cơ chế tự chủ đối với đơn vị sự nghiệp công lập và quy định của pháp luật khác có liên quan;

i) Ký hợp đồng thuê các tổ chức, cá nhân làm tư vấn hoặc thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật;

k) Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc²⁸ theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định về các lĩnh vực công tác được giao.

3. Cơ cấu tổ chức, bộ máy, cơ chế tự chủ của²⁹ thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

4. Nguồn thu tài chính của³⁰

a) Kinh phí từ ngân sách nhà nước phân bổ theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

b) Nguồn thu từ hoạt động sự nghiệp, gồm:

Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và kinh phí quản lý dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

Kinh phí quản lý và khai thác quỹ đất đã thu hồi, tạo lập, phát triển; kinh phí quản lý và khai thác quỹ nhà, đất đã xây dựng phục vụ tái định cư theo dự

²⁸ Cụm từ “Trung tâm phát triển quỹ đất” được thay thế bởi cụm từ “Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²⁹ Cụm từ “Trung tâm phát triển quỹ đất” được thay thế bởi cụm từ “Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

³⁰ Cụm từ “Trung tâm phát triển quỹ đất” được thay thế bởi cụm từ “Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Tiền bán hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, kinh phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thu được theo quy định của pháp luật và quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Lãi được chia từ các hoạt động liên doanh, liên kết; lãi tiền gửi tại tổ chức tín dụng.

Các khoản thu từ thực hiện hoạt động dịch vụ theo hợp đồng ký kết và theo quy định của pháp luật.

Các nguồn thu từ cho thuê quỹ đất ngắn hạn.

Các khoản thu từ hoạt động sự nghiệp khác theo quy định của pháp luật;

c) Nguồn vốn được phân bổ từ ngân sách nhà nước, ứng từ Quỹ phát triển đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác để thực hiện nhiệm vụ theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng;

đ) Nguồn vốn từ liên doanh, liên kết để thực hiện các chương trình, phương án, dự án, đề án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

e) Nguồn viện trợ, tài trợ và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

5. Các khoản chi và các nội dung khác liên quan đến hoạt động của³¹ thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập và pháp luật khác có liên quan.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa³² với cơ quan có chức năng quản lý đất đai, cơ quan tài chính và cơ quan, đơn vị khác có liên quan ở địa phương theo nguyên tắc quy định tại khoản 6 Điều 13 Nghị định này.

³¹ Cụm từ “Trung tâm phát triển quỹ đất” được thay thế bởi cụm từ “Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

³² Cụm từ “Trung tâm phát triển quỹ đất cấp tỉnh, Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

Chương III
QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
Mục 1

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP

Điều 15. Kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Kế hoạch sử dụng đất quốc gia gồm các nội dung sau:
 - a) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 05 năm trước, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước;
 - b) Xác định quan điểm, mục tiêu sử dụng đất đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ kế hoạch;
 - c) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm của cả nước đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh;
 - d) Đánh giá tác động của kế hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh;
 - đ) Giải pháp, nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất gồm: giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; xác định các nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất; giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất;
 - e) Xây dựng báo cáo kế hoạch sử dụng đất gồm báo cáo tổng hợp, hệ thống cơ sở dữ liệu kế hoạch sử dụng đất quốc gia.
2. Hồ sơ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia
 - a) Tờ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
 - b) Báo cáo thuyết minh về kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
 - c) Dự thảo³³ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
 - d) Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân về kế hoạch sử dụng đất quốc gia; bản sao ý kiến góp ý của bộ, cơ quan ngang bộ và địa phương liên quan; báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về kế hoạch sử dụng đất quốc gia.
3. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia

³³ Cụm từ “Nghị quyết của Chính phủ” được thay thế bởi cụm từ “Quyết định của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

- a) ³⁴ trình ³⁵ thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) ³⁶ gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia để lấy ý kiến;
- c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến ³⁷;
- d) Sau khi lấy ý kiến góp ý, Chủ tịch Hội đồng tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- đ) Sau khi họp Hội đồng thẩm định, ³⁸ hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng

³⁴ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

³⁵ Cụm từ “Thủ tướng Chính phủ” được thay thế bởi cụm từ “Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

³⁶ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

³⁷ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

³⁸ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

đất quốc gia, trình ³⁹ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

4. Trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia được thực hiện như đối với nội dung lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia quy định tại Điều này.

5. Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁴⁰ quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Điều 16. Lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất quốc gia

Việc lấy ý kiến kế hoạch sử dụng đất quốc gia được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối tượng lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất quốc gia gồm Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Nội dung dự thảo kế hoạch sử dụng đất quốc gia được lấy ý kiến, trừ những nội dung liên quan đến bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật.

3. Việc lấy ý kiến Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các bộ, cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan về kế hoạch sử dụng đất quốc gia được thực hiện như sau:

a) Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia gửi hồ sơ về kế hoạch sử dụng đất quốc gia để lấy ý kiến;

b) Các cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong thời hạn 30 ngày tính từ ngày nhận được hồ sơ về kế hoạch sử dụng đất.

4. Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến trước khi trình thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Điều 17. Tổ chức lập và thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia

³⁹ Cụm từ “Chính phủ” được thay thế bởi cụm từ “Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁴⁰ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

1. Sau khi quy hoạch sử dụng đất quốc gia được phê duyệt,⁴¹ trình⁴² phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Sau khi kế hoạch sử dụng đất quốc gia được phê duyệt,⁴³ trình⁴⁴ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất thời kỳ kế hoạch cho đơn vị hành chính cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, theo dõi việc thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất quốc gia đã được⁴⁵ phân bổ.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào chỉ tiêu sử dụng đất đã được⁴⁶ phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất quốc gia để chỉ đạo việc tổ chức

⁴¹ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁴² Cụm từ “Chính phủ” được thay thế bởi cụm từ “Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁴³ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁴⁴ Cụm từ “Thủ tướng Chính phủ” được thay thế bởi cụm từ “Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁴⁵ Cụm từ “Thủ tướng Chính phủ” được thay thế bởi cụm từ “Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁴⁶ Cụm từ “Thủ tướng Chính phủ” được thay thế bởi cụm từ “Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ

lập, điều chỉnh và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ.

Điều 18. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Nội dung lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a) Phân tích, đánh giá các yếu tố tự nhiên, kinh tế, xã hội, nguồn lực, bối cảnh của cấp tỉnh, của vùng tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất của tỉnh;

b) Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất theo các nội dung quản lý nhà nước về đất đai quy định tại Điều 20 Luật Đất đai có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

c) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 10 năm trước, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước theo các loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này;

d) Tổng hợp, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, ô nhiễm đất, thoái hóa đất trên cơ sở kết quả thực hiện các nội dung quy định tại Điều 53 và khoản 3 Điều 55 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh;

đ) Xác định các quan điểm và mục tiêu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch;

e) Dự báo xu thế biến động của việc sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch;

g) Định hướng sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch 10 năm, tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất từ 20 đến 30 năm gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất trên cơ sở tiềm năng đất đai đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh;

h) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh và diện tích các loại đất còn lại quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính⁴⁷;

i) Phân kỳ quy hoạch sử dụng cho từng kỳ kế hoạch 05 năm theo nội dung

sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁴⁷ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

quy định tại điểm h khoản này đến từng đơn vị hành chính⁴⁸;

k) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường và bảo đảm quốc phòng, an ninh;

l) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất gồm: giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường, ứng phó thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu; xác định các nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất; giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Lập bản đồ, xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

a) Hệ thống bản đồ gồm: bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh, bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, các bản đồ chuyên đề. Việc xây dựng bản đồ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thành lập bản đồ;

b) Xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất gồm các trường thông tin dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính.

3. Hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Nghị quyết Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

c) Báo cáo thuyết minh về quy hoạch sử dụng đất;

d) Hệ thống bản đồ và dữ liệu kèm theo (dạng giấy hoặc dạng số);

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Hội đồng thẩm định;

e) Dự thảo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

4. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh hoàn thiện hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁴⁹ để thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ

⁴⁸ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁴⁹ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

lấy ý kiến, Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁵⁰ gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến, các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm gửi ý kiến bằng văn bản đến Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁵¹;

d) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến, Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁵² tổ chức họp Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

đ) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày họp Hội đồng thẩm định, Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁵³ gửi thông báo kết quả thẩm định quy hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến Hội đồng thẩm định, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

5. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thực hiện như đối với nội dung lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh quy định tại Điều này.

6. Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁵⁴ quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Điều 19. Kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương

1. Nội dung kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh quy định tại khoản 5 Điều 65 Luật Đất đai, bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 05 năm

⁵⁰ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

⁵¹ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

⁵² Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

⁵³ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

⁵⁴ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

trước, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất thành phố trực thuộc trung ương kỳ trước theo các loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này;

b) Phân tích mục tiêu, chỉ tiêu về phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phát triển kết cấu hạ tầng trong thời kỳ kế hoạch; căn cứ quy hoạch chung của thành phố trực thuộc trung ương đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn⁵⁵, kế hoạch đầu tư công trung hạn, khả năng thu hút nguồn vốn đầu tư để xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong thời kỳ kế hoạch;

c) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc trung ương đối với loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này đến từng đơn vị hành chính⁵⁶;

d) Xác định diện tích cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai thực hiện trong thời kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính⁵⁷;

đ) Xác định diện tích khu vực lấn biển trong thời kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính⁵⁸;

e) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong thời kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính⁵⁹;

⁵⁵ Cụm từ “và nông thôn” được bổ sung vào sau cụm từ “quy hoạch đô thị” theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

⁵⁶ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁵⁷ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁵⁸ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁵⁹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

g) Xây dựng bản đồ chuyên đề: đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;

h) Xây dựng báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương;

i) Bộ sản phẩm kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc trung ương gồm: báo cáo thuyết minh, dữ liệu kế hoạch sử dụng đất 05 năm.

2. Hồ sơ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đối với thành phố trực thuộc trung ương, bao gồm:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương;

b) Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố trực thuộc trung ương;

c) Báo cáo thuyết minh về kế hoạch sử dụng đất;

d) Hệ thống sơ đồ và dữ liệu kèm theo (dạng giấy hoặc dạng số);

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Hội đồng thẩm định;

e) Dự thảo⁶⁰ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc trung ương

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc thành phố trực thuộc trung ương trình Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc trung ương;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định thành lập Hội đồng, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁶⁰ Cụm từ “Quyết định của Thủ tướng Chính phủ” được thay thế bởi cụm từ “Nghị quyết của Hội đồng nhân dân” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

đai thuộc thành phố trực thuộc trung ương;

d) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương;

đ) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc thành phố trực thuộc trung ương hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương để trình Hội đồng nhân dân thành phố trực thuộc trung ương thông qua⁶¹.

4. Trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương được thực hiện như đối với nội dung lập kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương quy định tại Điều này.

5. Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁶² quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương.

Điều 20.⁶³ (được bãi bỏ)

Điều 21.⁶⁴ (được bãi bỏ)

Mục 2

NGUYÊN TẮC, TIÊU CHÍ PHÂN BỐ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT, ĐIỀU KIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH

Điều 22. Nguyên tắc, tiêu chí phân bố chỉ tiêu sử dụng đất

1. Nguyên tắc phân bố chỉ tiêu sử dụng đất

a) Việc phân bố chỉ tiêu sử dụng đất bảo đảm nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, phù hợp với tiềm năng đất đai của địa phương; phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai để thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu;

⁶¹ Cụm từ “trước khi Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

⁶² Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

⁶³ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

⁶⁴ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

b) Bảo đảm phù hợp với định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch ngành quốc gia có liên quan;

c) Việc phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất bảo đảm phù hợp với điều kiện về đất đai, nguồn lực đầu tư, lao động và hạ tầng kỹ thuật của từng địa phương;

d) Ưu tiên quỹ đất đáp ứng yêu cầu phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, bảo đảm kết nối không gian phát triển liên ngành, liên vùng, các hành lang kinh tế và các vùng động lực phát triển của quốc gia; quỹ đất đáp ứng nhu cầu phát triển giáo dục, y tế, xã hội, văn hóa, thể thao, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;

đ) Việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên cơ sở xem xét kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước hoặc kết quả thực hiện⁶⁵ đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch sử dụng đất, định hướng sử dụng đất cho giai đoạn tiếp theo.

2. Tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia cho các địa phương

a) Đối với đất trồng lúa được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước; định hướng phát triển kinh tế - xã hội phù hợp với tiềm năng, lợi thế của từng địa phương; bảo đảm giữ đất trồng lúa tại những khu vực năng suất, chất lượng cao; khu vực có tiềm năng đất đai, lợi thế cho việc trồng lúa; nhu cầu chuyển đất trồng lúa sang các mục đích phi nông nghiệp và các mục đích khác;

b) Đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên được xác định trên cơ sở quy hoạch lâm nghiệp quốc gia, chiến lược phát triển lâm nghiệp, quy hoạch bảo vệ môi trường, quy hoạch tổng thể bảo tồn đa dạng sinh học; hiện trạng, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất lâm nghiệp kỳ trước; khả năng, nguồn lực để khai thác quỹ đất chưa sử dụng vào mục đích lâm nghiệp (trồng mới, khoanh nuôi tái sinh); nhu cầu chuyển đất lâm nghiệp sang mục đích phi nông nghiệp và các mục đích khác;

c) Đối với đất quốc phòng, đất an ninh được xác định trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh; nhu cầu sử dụng đất nhằm bảo đảm mục tiêu quốc phòng, an ninh quốc gia; chỉ tiêu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh đã được Quốc hội quyết định; nhu cầu sử dụng đất quốc phòng do Bộ Quốc phòng đề xuất, nhu cầu sử dụng đất an ninh do Bộ Công an đề xuất đối với từng địa phương.

3. Tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho

⁶⁵ Cụm từ “quy hoạch đô thị” được thay thế bởi cụm từ “quy hoạch được lập theo pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

quy hoạch sử dụng đất⁶⁶

a) Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hằng năm khác: ngoài các tiêu chí quy định tại điểm a khoản 2 Điều này còn được xác định trên cơ sở định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; nhu cầu sử dụng đất, khả năng chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của mỗi địa phương;

b) Đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất và đất trồng cây lâu năm: ngoài các tiêu chí quy định tại điểm b khoản 2 Điều này còn được xác định trên cơ sở định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; hiện trạng, lợi thế, tiềm năng, định hướng phát triển cây lâu năm gắn với chuỗi phát triển của vùng, lợi thế của địa phương; yêu cầu về tỷ lệ che phủ rừng;

c) Đối với đất quốc phòng, đất an ninh: ngoài các tiêu chí quy định tại điểm c khoản 2 Điều này còn được xác định trên cơ sở định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; hiện trạng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh, nhu cầu sử dụng đất, khả năng bố trí quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh của địa phương phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được phê duyệt;

d) Đối với đất chăn nuôi tập trung được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; chiến lược phát triển chăn nuôi; đề án phát triển vùng chăn nuôi an toàn dịch bệnh; nhu cầu sử dụng đất cho phát triển chăn nuôi tập trung;

đ) Đối với đất nuôi trồng thủy sản được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; quy hoạch bảo vệ và khai thác nguồn lợi thủy sản; lợi thế, tiềm năng đất đai về nuôi trồng thủy sản; nhu cầu sử dụng đất nuôi trồng thủy sản;

e) Đối với đất làm muối được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; đề án phát triển ngành muối; nhu cầu sử dụng đất làm muối;

g) Đối với đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị được xác định dựa trên cơ sở chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; hiện trạng sử dụng đất ở đô thị, đất ở nông thôn; định mức sử dụng đất; quy chuẩn xây dựng; hạn mức giao đất ở; dự báo quy mô dân số, tốc

⁶⁶ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

độ đô thị hóa; phát triển thị trường bất động sản; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; định hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn phù hợp với tiềm năng, lợi thế của từng địa phương;

h) Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; định mức sử dụng đất; định hướng, quy hoạch của ngành; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

i) Đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp được xác định dựa trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; định mức sử dụng đất; định hướng, quy hoạch của ngành, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

k) Đối với đất khu công nghiệp được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; nhu cầu và khả năng phát triển công nghiệp; tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về khu công nghiệp;

l) Đối với đất cụm công nghiệp được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng phát triển cụm công nghiệp; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; nhu cầu, khả năng phát triển, tỷ lệ lấp đầy cụm công nghiệp;

m) Đối với đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; chiến lược, quy hoạch khoáng sản; phương án bảo vệ, thăm dò, khai thác và sử dụng khoáng sản;

n) Đối với đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

o) Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, phân cấp công trình xây dựng theo quy định của pháp luật chuyên ngành; định mức sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật chuyên ngành;

p) Đối với đất tôn giáo, đất tín ngưỡng, đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động

sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; định mức sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật chuyên ngành;

q) Đối với đất có mặt nước chuyên dùng, đất phi nông nghiệp khác được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; quy định pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành có liên quan đến các công trình có gắn với sử dụng mặt nước, công trình dân dụng; khả năng khai thác vào các mục đích nuôi trồng thủy sản, các công trình thủy điện, thủy lợi; yêu cầu bảo vệ quốc phòng, an ninh, phòng chống thiên tai và ứng phó biến đổi khí hậu.

Điều 23.⁶⁷ (được bãi bỏ)

Điều 23. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã⁶⁸

1. Điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã

a) Tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều này và ít nhất 05 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

b) Tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại điểm a và b khoản 3 Điều này và ít nhất 05 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c khoản 3 Điều này.

2. Chuyên gia tư vấn chủ trì lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải có bằng đại học trở lên thuộc chuyên ngành liên quan đến quản lý đất đai và đáp ứng một trong các điều kiện sau:

a) Đã chủ trì lập ít nhất 01 quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cao hơn hoặc kế hoạch sử dụng đất cùng cấp hoặc kế hoạch sử dụng đất cao hơn;

b) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cao hơn hoặc kế hoạch sử dụng đất cùng cấp hoặc kế hoạch sử dụng đất cao hơn;

c) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 01 quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cao hơn hoặc kế hoạch sử dụng đất cùng cấp hoặc kế hoạch sử dụng đất cao hơn.

3. Chuyên gia tư vấn chủ trì lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã phải có bằng đại học trở lên thuộc chuyên ngành liên quan đến quản lý đất đai và

⁶⁷ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

⁶⁸ Điều này được bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

đáp ứng một trong các điều kiện sau:

a) Đã chủ trì lập ít nhất 01 quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cao hơn hoặc kế hoạch sử dụng đất cùng cấp hoặc kế hoạch sử dụng đất cao hơn;

b) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cao hơn hoặc kế hoạch sử dụng đất cùng cấp hoặc kế hoạch sử dụng đất cao hơn;

c) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 01 quy hoạch cùng cấp hoặc quy hoạch cao hơn hoặc kế hoạch sử dụng đất cùng cấp hoặc kế hoạch sử dụng đất cao hơn.

4. Lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã thực hiện các hình thức lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật về giao nhiệm vụ, đặt hàng cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước.

Điều 24. Trách nhiệm của tổ chức tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất^{69, 70}

1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và cơ quan tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất^{71, 72} về số lượng, thời gian thực hiện và chất lượng của sản phẩm.

⁶⁹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁷⁰ Cụm từ “kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “kế hoạch sử dụng đất cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁷¹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁷² Cụm từ “kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “kế hoạch sử dụng đất cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

2. Phối hợp với các cơ quan, tổ chức liên quan trong quá trình lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất^{73, 74}.

3. Nghiên cứu, đề xuất phương pháp, cách thức xác định chỉ tiêu sử dụng các loại đất, giải pháp tổ chức thực hiện trong việc lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất^{75, 76}.

Chương IV

THU HỒI ĐẤT, TRỪNG DỤNG ĐẤT

Mục 1

THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; THU HỒI ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG

Điều 25. Thu hồi đất quốc phòng, an ninh để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội quy định tại khoản 1 Điều 84 Luật Đất đai

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 84 Luật Đất đai gửi văn bản lấy ý kiến Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an kèm theo hồ sơ hoặc trích sao hồ sơ về dự án đầu tư

⁷³ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁷⁴ Cụm từ “kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “kế hoạch sử dụng đất cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁷⁵ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁷⁶ Cụm từ “kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “kế hoạch sử dụng đất cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh để phát triển kinh tế - xã hội và dự kiến thời gian thu hồi đất.

Đối với trường hợp đất thu hồi, chuyển giao cho địa phương để thực hiện dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì đề xuất chủ trương đầu tư, đảm bảo chính sách nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại khoản 1 Điều này, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an có ý kiến bằng văn bản về việc thu hồi đất.

3. Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân⁷⁷ thực hiện thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 2 Điều 84 Luật Đất đai

1. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an gửi văn bản lấy ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁷⁸, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi về việc thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh kèm theo hồ sơ hoặc trích sao hồ sơ về dự án đầu tư phải thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh và dự kiến thời gian thu hồi đất.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại khoản 1 Điều này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁷⁹, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi có ý kiến bằng văn bản về việc thu hồi đất.

3. Sau khi có ý kiến bằng văn bản của Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁸⁰, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu

⁷⁷ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁷⁸ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

⁷⁹ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

⁸⁰ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

hồi đất.

4. Căn cứ ý kiến của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi chỉ đạo Ủy ban nhân dân⁸¹ thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai.

Điều 27. Quy định đối với trường hợp phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai

1. Việc chấp thuận thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai thực hiện như sau:

a) Trường hợp dự án thực hiện trên địa bàn một đơn vị hành chính cấp tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi gửi văn bản kèm theo dự án đầu tư được phê duyệt để Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất;

b) Trường hợp dự án được thực hiện trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên thì bộ, ngành, cơ quan, đơn vị được giao làm chủ đầu tư dự án gửi văn bản kèm theo dự án đầu tư được phê duyệt để Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất.

2. Việc chấp thuận thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm c khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi gửi văn bản lấy ý kiến Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an kèm theo hồ sơ hoặc trích sao hồ sơ về dự án đầu tư phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh;

b) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại điểm a khoản này, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an có ý kiến bằng văn bản về việc thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất;

c) Sau khi có ý kiến của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi có văn bản báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Căn cứ văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi chỉ đạo cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư trình cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

đ) Căn cứ dự án đầu tư đã được quyết định đầu tư quy định tại điểm d khoản này, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định.

Điều 28. 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

⁸¹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

gia, công cộng

1. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản kèm theo hồ sơ dự án do chủ đầu tư gửi đến, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét các căn cứ, điều kiện thu hồi đất quy định tại Điều 80 Luật Đất đai để xây dựng kế hoạch thu hồi đất, gồm các nội dung như sau:

a) Thông tin giới thiệu tóm tắt về dự án, bao gồm: tên dự án, chủ đầu tư, địa điểm, diện tích, mục tiêu dự án, tiến độ thực hiện, căn cứ pháp lý và các thông tin khác;

b) Việc tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến;

c) Việc thông báo thu hồi đất;

d) Việc điều tra, khảo sát đo đạc kiểm đếm;

đ) Việc lập, thẩm định, phê duyệt, công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

e) Việc thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

g) Việc thực hiện quyết định thu hồi đất;

g1)⁸² Tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

h) Việc bàn giao quỹ đất đã thu hồi cho nhà đầu tư hoặc giao quản lý quỹ đất đã thu hồi;

i) Một số nội dung khác có liên quan;

k) Dự kiến thời gian thực hiện; phân công tổ chức, đơn vị thực hiện đối với các nội dung trong kế hoạch thu hồi đất.

1a.⁸³ Cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt, điều chỉnh kế hoạch thu hồi đất.

Việc phê duyệt, điều chỉnh kế hoạch thu hồi đất được thực hiện khi thực hiện trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất.

2. Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều

⁸² Điểm này được bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁸³ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

87 Luật Đất đai.⁸⁴

3.⁸⁵ Trường hợp đang thực hiện hoặc đã hoàn thành một số bước công việc trong trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất mà thông báo thu hồi đất hết hiệu lực thì ban hành lại thông báo thu hồi đất và tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo trong trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất.

Việc quyết định thu hồi đất theo thông báo thu hồi đất ban hành lại không phải áp dụng yêu cầu về thời gian quy định tại điểm a khoản 9 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15.

Điều 29. Quy định chi tiết về trình tự, thủ tục trưng dụng đất

1. Quyết định trưng dụng đất, văn bản xác nhận việc trưng dụng đất gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Họ tên, chức vụ, đơn vị công tác của người quyết định trưng dụng đất;
- b) Tên, địa chỉ của người có đất trưng dụng hoặc người đang quản lý, sử dụng đất trưng dụng;
- c) Tên, địa chỉ của tổ chức, họ tên và địa chỉ của người được giao sử dụng đất trưng dụng;
- d) Mục đích, thời hạn trưng dụng đất;
- đ) Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất trưng dụng;
- e) Thời gian bàn giao đất trưng dụng.

2. Việc hoàn trả đất trưng dụng cho người sử dụng đất khi hết thời hạn trưng dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Người có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất ban hành quyết định hoàn trả đất trưng dụng và gửi cho người có đất trưng dụng;
- b) Trường hợp người có đất trưng dụng tự nguyện tặng cho Nhà nước thì làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

⁸⁴ Cụm từ “Quyết định kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số 01a; Quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số 01b; Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 01c; Quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo Mẫu số 01d tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này” được thay thế bởi cụm từ “Quyết định kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số 45; Quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số 46; Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 47; Quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo Mẫu số 48 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁸⁵ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

3. Trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trung dụng đất gây ra theo quy định sau đây:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân⁸⁶ nơi có đất trung dụng chịu trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trung dụng đất gây ra, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất trung dụng chịu trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trung dụng đất gây ra đối với trường hợp khu đất trung dụng thuộc địa giới từ hai đơn vị hành chính⁸⁷ trở lên.

4. Thành phần Hội đồng xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trung dụng đất gây ra gồm:

a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng;

b) Các thành viên thuộc các cơ quan có chức năng quản lý đất đai, tài chính và các thành viên khác có liên quan;

c) Đại diện cơ quan của người có thẩm quyền ra quyết định trung dụng đất;

d) Đại diện Tòa án nhân dân, Viện Kiểm sát nhân dân⁸⁸ nơi có đất;

đ) Đại diện Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã;

e) Người có đất trung dụng hoặc đại diện của người có đất trung dụng.

Mục 2

THU HỒI ĐẤT DO VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

Điều 30. Thu hồi đất đối với người sử dụng đất không thực hiện nghĩa

⁸⁶ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁸⁷ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁸⁸ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “khu vực” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

vụ tài chính với Nhà nước

Thu hồi đất đối với người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai là trường hợp người sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý thuế nhưng không chấp hành thì cơ quan quản lý thuế có văn bản đề nghị thu hồi đất.

2.⁸⁹

Điều 31. Quy định về trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai

1. Trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai là sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật về dân sự mà ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất, bao gồm:

- a) Thiên tai, thảm họa môi trường;
- b) Hỏa hoạn, dịch bệnh;
- c) Chiến tranh, tình trạng khẩn cấp về quốc phòng, an ninh;
- d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp;
- đ) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời, kê biên, phong tỏa quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật mà sau đó người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất;
- e) Quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là trở ngại khách quan, không do lỗi của người sử dụng đất, tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất;
- g) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ trưởng bộ quản lý chuyên ngành.

2. Thời điểm để tính gia hạn không quá 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất được quy định như sau:

- a) Trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì cho phép chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa;

⁸⁹ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

b)⁹⁰ Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì việc gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được áp dụng cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng.

Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó;

c)⁹¹ Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị.

Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất phải thể hiện rõ hành vi không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất, diện tích vi phạm theo quy định tại điểm b khoản này, thời gian cho gia hạn, chế tài yêu cầu thực hiện;

d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn.

Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định;

đ) Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

e)⁹² Trường hợp quá 12 tháng kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa mà chủ đầu tư dự án chưa thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục, công trình theo dự án

⁹⁰ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025

⁹¹ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

⁹² Điểm này được bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025

đã được phê duyệt thì được xác định thuộc trường hợp không đưa đất vào sử dụng 12 tháng liên tục.

Trường hợp quá 24 tháng kể từ khi hết tiến độ đầu tư được ghi trong dự án đầu tư (hoặc dự án đầu tư điều chỉnh theo đúng quy định của pháp luật đầu tư) mà chủ đầu tư chưa hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ các hạng mục, công trình theo dự án đã được phê duyệt thì được xác định thuộc trường hợp chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư.

Khi hết thời hạn gia hạn sử dụng đất được ghi trong quyết định gia hạn mà chủ đầu tư chưa hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ các hạng mục, công trình theo dự án đã được phê duyệt thì được xác định thuộc trường hợp hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; các dự án được gia hạn; các dự án chậm tiến độ sử dụng đất vì lý do bất khả kháng; cung cấp thông tin để công khai trên cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁹³ hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁹⁴.

3a.⁹⁵ Việc công khai thông tin vi phạm và công khai việc khắc phục vi phạm pháp luật đất đai thực hiện như sau:

a) Công khai về thông tin vi phạm và công khai việc khắc phục vi phạm pháp luật đất đai đối với trường hợp vi phạm quy định tại Điều 81 của Luật Đất đai và Nghị định của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

b) Nội dung công khai, gồm: Người sử dụng đất vi phạm, địa chỉ đất vi phạm, hành vi vi phạm, diện tích đất vi phạm, văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền đã xử lý hành vi vi phạm. Đối với trường hợp công khai việc khắc phục vi phạm pháp luật đất đai thì phải có văn bản chứng minh đã khắc phục xong hành vi vi phạm;

c) Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có văn bản phát hiện hành vi vi phạm, văn bản chứng minh đã khắc phục xong hành vi vi phạm thì cơ quan, người có thẩm quyền xử lý vi phạm có trách nhiệm lập danh sách,

⁹³ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

⁹⁴ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

⁹⁵ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

nội dung thông tin các trường hợp vi phạm và khắc phục vi phạm quy định tại điểm b khoản này gửi về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để công khai.

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được danh sách, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh và được kết nối, đồng bộ với Cổng thông tin điện tử Bộ Nông nghiệp và Môi trường; cập nhật trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trường hợp chưa kết nối, đồng bộ giữa Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh với Cổng thông tin điện tử Bộ Nông nghiệp và Môi trường thì Ủy ban nhân dân tỉnh gửi danh sách, nội dung thông tin vi phạm và khắc phục vi phạm để Bộ Nông nghiệp và Môi trường đăng trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

4.⁹⁶ Thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai. Thời điểm xác định thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng được tính từ thời điểm kết thúc thời gian gia hạn.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định về các trường hợp bất khả kháng của pháp luật và thực tế triển khai các dự án đầu tư để xem xét, quyết định thời gian bị ảnh hưởng do trường hợp bất khả kháng trên địa bàn cấp tỉnh.

Điều 32.⁹⁷ (được bãi bỏ)

Mục 3

THU HỒI ĐẤT DO CHẤM DỨT VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT THEO PHÁP LUẬT, TỰ NGUYỆN TRẢ LẠI ĐẤT, CÓ NGUY CƠ ĐE DỌA TÍNH MẠNG CON NGƯỜI

Điều 33.⁹⁸ (được bãi bỏ)

Điều 34.⁹⁹ (được bãi bỏ)

Điều 35. Xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất tại các điểm a, d và đ khoản 1 và khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai

⁹⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

⁹⁷ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁹⁸ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

⁹⁹ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

1. Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai thì xử lý như sau:

a) Đối với tài sản gắn liền với đất là tài sản công của cơ quan, đơn vị sự nghiệp công lập thì giao tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác và phát triển theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai;

b) Đối với tài sản gắn liền với đất là tài sản của doanh nghiệp thì việc xử lý tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản. Tổ chức, cá nhân được nhận tài sản gắn liền với đất sau khi xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

2. Đối với trường hợp thu hồi đất do chấm dứt dự án đầu tư quy định tại điểm d khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai thì xử lý như sau:

a) Chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b)¹⁰⁰ Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật hoặc được xem xét chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định;

c) Sau khi việc bán tài sản, chuyển quyền sử dụng đất đã được thực hiện, người mua tài sản gắn liền với đất, nhận quyền sử dụng đất được tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc đề xuất thực hiện dự án đầu tư mới theo quy định của pháp luật;

d)¹⁰¹ Trường hợp khi hết thời hạn quy định tại điểm a khoản này mà chủ đầu tư không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác hoặc không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định thì Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 31 Nghị định này thì được xem xét gia hạn thời hạn quy định tại điểm a khoản này bằng thời gian xảy ra tình trạng bất khả kháng. Chi phí thu hồi đất, xử lý tài sản gắn liền với đất do ngân sách nhà nước bảo đảm; nhà đầu tư được lựa chọn để tiếp tục sử dụng đất có trách nhiệm nộp ngân sách nhà nước khoản chi phí này trước khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

3. Đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai thì việc xử lý tài sản trên đất là lâm sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp; đối với tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất thì trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định thu hồi đất, chủ sở hữu tài sản

¹⁰⁰ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹⁰¹ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

được thực hiện bán tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Khi hết thời hạn nêu trên, người sử dụng đất thu hồi không thực hiện bán tài sản của mình gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất. Chủ sở hữu tài sản phải tự tháo dỡ tài sản trả lại mặt bằng cho Nhà nước theo thời hạn ghi trong quyết định thu hồi đất, trường hợp không thực hiện thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thu hồi đất theo quy định.

4. Đối với trường hợp người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chỉ xem xét trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất nếu xét thấy việc thu hồi đất là cần thiết, không gây thiệt hại cho lợi ích Nhà nước, trật tự công cộng và người sử dụng đất có đơn đề nghị được Nhà nước trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định giá trị còn lại của tài sản và hoàn trả cho người trả lại đất.

Mục 4

CƯỜNG CHẾ THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH KIỂM Đếm BẮT BUỘC, QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, KHIẾU NẠI QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH CƯỜNG CHẾ

Điều 36. Cường chế kiểm đếm bắt buộc quy định tại khoản 4 Điều 88 Luật Đất đai

1. Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân¹⁰² quyết định thành lập Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân¹⁰³ là Trưởng ban; đại diện các cơ quan¹⁰⁴ có chức năng thanh tra, tư pháp, quản lý đất đai, xây dựng; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ

¹⁰² Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁰³ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁰⁴ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;¹⁰⁵ là thành viên và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân¹⁰⁶ quyết định.

2. Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế trong thời hạn 05 ngày làm việc và phải được thể hiện bằng văn bản. Nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và tiến hành kiểm đếm theo quy định.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc tổ chức lực lượng, phương tiện cần thiết để mở cửa, công vào khu đất, thửa đất cần kiểm đếm mà không cần sự cho phép của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản. Việc kiểm đếm phải được lập thành văn bản.

3. Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc có quyền yêu cầu người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế nếu gây cản trở đến việc kiểm đếm; trường hợp không thực hiện thì Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc được thực hiện các biện pháp để di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan ra khỏi khu đất cưỡng chế.

4. Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc mời đại diện Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam¹⁰⁷ tham gia giám sát việc cưỡng chế.

5. Việc cưỡng chế và thực hiện kiểm đếm không được gây thiệt hại đến tài sản của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản; nếu phát sinh thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 37. Bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thu hồi đất

1. Cơ quan Công an có trách nhiệm bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp hoặc quyết định cưỡng chế của các cơ quan nhà nước khác khi được yêu cầu.

Trường hợp có yêu cầu cơ quan Công an tham gia bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế thì cơ quan chủ trì thi hành quyết

¹⁰⁵ Cụm từ “; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹⁰⁶ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁰⁷ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

định cưỡng chế phải gửi văn bản đến cơ quan Công an cùng cấp trước thời điểm cưỡng chế 05 ngày làm việc để bố trí lực lượng.

2. Cơ quan Công an căn cứ vào phương án cưỡng chế thu hồi đất để xây dựng kế hoạch bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Khi tham gia cưỡng chế, cơ quan Công an có trách nhiệm ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật, bảo đảm trật tự, an toàn trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ.

Điều 38. Bảo quản, thanh lý tài sản cưỡng chế

1. Khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất mà người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban cưỡng chế thu hồi đất giao tài sản cho các cơ quan sau để thực hiện bảo quản:

a) Kho bạc Nhà nước bảo quản đối với tài sản là tiền mặt, vàng, bạc, kim khí quý, đá quý, ngoại tệ;

b) Cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành để quản lý các tài sản như vật liệu nổ công nghiệp, công cụ hỗ trợ, vật có giá trị lịch sử, văn hóa, bảo vật quốc gia, cổ vật, hàng lâm sản quý hiếm;

c) Đối với tài sản cây lâu năm hoặc rừng cây sau khi đốn hạ, thu hoạch được, cây cảnh có giá trị cao, động vật quý hiếm cần được bảo vệ thì giao cơ quan kiểm lâm tại địa phương hoặc giao cơ quan có chức năng quản lý về nông nghiệp để quản lý;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã bảo quản tài sản còn lại.

2. Việc bàn giao bảo quản tài sản được thực hiện như sau:

a) Ban cưỡng chế thu hồi đất phải lập biên bản, trong biên bản ghi rõ: họ và tên người chủ trì thực hiện quyết định cưỡng chế, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người được giao bảo quản tài sản, người chứng kiến việc bàn giao; số lượng, tình trạng (chất lượng) tài sản; quyền và nghĩa vụ của người được giao bảo quản tài sản; thời gian bàn giao bảo quản;

b) Trưởng ban cưỡng chế thu hồi đất, người được giao bảo quản tài sản, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người chứng kiến ký tên vào biên bản. Biên bản có nhiều tờ thì phải ký vào từng tờ biên bản. Trong trường hợp có người vắng mặt hoặc có mặt mà từ chối ký biên bản thì việc đó phải ghi vào biên bản và nêu rõ lý do.

Biên bản được giao cho người được giao bảo quản tài sản, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người chứng kiến và người chủ trì thực hiện kê biên mỗi người giữ 01 bản;

c) Chi phí bảo quản tài sản (nếu có) do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi chi trả cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản;

d) Người được giao bảo quản tài sản gây hư hỏng, đánh tráo, làm mất hoặc hủy hoại tài sản thì phải chịu trách nhiệm bồi thường và tùy theo tính chất, mức

độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật;

đ) Đối với những tài sản dễ bị hư hỏng, cháy nổ có giá trị lớn mà thuộc đối tượng phải mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật về bảo hiểm thì đơn vị được giao bảo quản tài sản thực hiện mua bảo hiểm, chủ sở hữu tài sản có trách nhiệm thanh toán phí mua bảo hiểm khi nhận lại tài sản.

3. Sau khi thực hiện bàn giao tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều này, Ban cưỡng chế thu hồi đất gửi thông báo cho chủ sở hữu tài sản đến nhận tài sản trong thời hạn 60 ngày.

4. Quá thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được thông báo đến nhận tài sản mà cá nhân, tổ chức có tài sản không đến nhận thì tài sản đó được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được, sau khi trừ các chi phí cho việc vận chuyển, trông giữ, bảo quản, xử lý, bán đấu giá tài sản, mua bảo hiểm đối với tài sản được gửi tiết kiệm loại không kỳ hạn tại tổ chức tín dụng và thông báo cho cá nhân, tổ chức có tài sản biết để nhận khoản tiền đó. Đối với tài sản hư hỏng và không còn giá trị, Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức tiêu hủy theo quy định của pháp luật và lập biên bản ghi rõ hiện trạng của tài sản trước khi tiêu hủy.

Điều 39. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do vi phạm pháp luật, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

1. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do vi phạm pháp luật, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người thực hiện theo quy định tại Điều 89 Luật Đất đai, Điều 37 và Điều 38 Nghị định này.

2. Đối với trường hợp cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa đến tính mạng con người thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định rút ngắn thời gian thực hiện các bước thủ tục cưỡng chế.

Điều 40. Khiếu nại quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế

1. Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành; hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định hành chính gây ra (nếu có).

2. Đối với trường hợp việc thu hồi đất có liên quan đến quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khác trong việc sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn tiến hành kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định mà không phải

chờ cho đến khi giải quyết xong quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất giữa người có đất thu hồi và tổ chức, cá nhân đó theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chương V

PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ, KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Điều 41. Các trường hợp do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất

1. Quản lý khai thác quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai.
2. Thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.
3. Thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư nông thôn; để bố trí tái định cư; dự án bố trí đất ở cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai.
4. Thực hiện dự án bố trí đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 42. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất

1. Dự án tạo quỹ đất là dự án được quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 41 Nghị định này do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao cho tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc thực hiện.
2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 41 Nghị định này được thực hiện như dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công hoặc vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư công.
3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số thực hiện theo quy định của pháp luật về dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước.
4. Nguồn vốn để thực hiện dự án quy định tại Điều 41 Nghị định này là nguồn vốn ứng từ quỹ phát triển đất hoặc được bố trí từ ngân sách nhà nước. Đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này được sử dụng từ nguồn vốn sự nghiệp kinh tế do ngân sách trung ương hỗ trợ cho các địa phương thực hiện.
5. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, quản lý, sử dụng diện tích đất được tạo lập đối với các dự án quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 41 Nghị định này được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này.

Điều 43. Quản lý, khai thác quỹ đất ngắn hạn

1. Căn cứ quỹ đất, tài sản gắn liền với đất do Nhà nước giao quản lý, tổ chức phát triển quỹ đất được cho thuê diện tích đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo nguyên tắc sau:

a) Việc cho thuê phải lập hợp đồng, xác định việc thuê đất tạm thời tương ứng với mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và quy định tại các điều 4, 5 và 6 Nghị định này. Người được thuê đất không phải thực hiện việc đăng ký đất đai, không được cấp Giấy chứng nhận;

b) Thời hạn cho thuê không quá 05 năm, trong thời hạn hợp đồng khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất thì phải thanh lý hợp đồng và không được bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất. Trước khi thanh lý hợp đồng, tổ chức phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất là 60 ngày.

2. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất quyết định.

3. Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất được tính vào doanh thu và hạch toán theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

4. Tổ chức, cá nhân thuê đất không được xây dựng các công trình kiên cố và phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất về việc chấm dứt hợp đồng, không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất. Tổ chức, cá nhân thuê đất phải nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình.

5. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn, công bố công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân¹⁰⁸ nơi có đất và của tổ chức phát triển quỹ đất để lựa chọn các tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê cao nhất trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày công bố.

Trường hợp chỉ có một tổ chức hoặc cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm quy định tại khoản 2 Điều này thì tổ chức phát triển quỹ đất ký hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó.

Trường hợp hết thời hạn 30 ngày mà không có tổ chức, cá nhân xin thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai theo quy định tại khoản này.

6. Việc cho thuê đất ngắn hạn quy định tại Điều này không phải đấu giá

¹⁰⁸ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, không phải đáp ứng yêu cầu về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn tại địa phương.

Chương VI

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 44.¹⁰⁹ (được bãi bỏ)

Điều 44. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư¹¹⁰

Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 44a. Việc giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất¹¹¹

1. Việc điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Khi có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp có sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bản giao đất trên thực địa.

2. Trường hợp giao đất để thực hiện bồi thường bằng đất hoặc hỗ trợ tái

¹⁰⁹ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹¹⁰ Điều này được bổ sung theo quy định tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹¹¹ Điều này được bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 4 Điều 119 và điểm 1 khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai thì thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm m khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai cho người sử dụng đất bị thu hồi đất sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật Đất đai phải di dời cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được áp dụng đối với tất cả các loại đất mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh.

3. Việc xác định các trường hợp được miễn, giảm; trình tự, thủ tục giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 45.¹¹² (được bãi bỏ)

Điều 46. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác

1. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng từ 02 ha trở lên đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác bao gồm:

- a) Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;
- b) Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt;
- c) Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác để bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đáp ứng với yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực và bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh đối với trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 47. Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

1. Các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều này phải đáp ứng các tiêu chí sau:

- a) Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất chưa giao, đất chưa cho thuê hoặc đất đang giao quản lý quy định tại

¹¹² Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 7 Luật Đất đai;

b) Không đủ điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Phù hợp với ¹¹³ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai;

đ) Đất dự kiến giao, cho thuê không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

a) Ưu tiên sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng. Trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng thì thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề;

b) Trường hợp thửa đất có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt thì căn cứ vào quy hoạch, điều kiện thực tế sử dụng đất của người sử dụng đất liền kề đề cơ quan có thẩm quyền về giao đất, cho thuê đất quyết định;

c) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt cho người sử dụng đất liền kề được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân các cấp đã tổ chức rà soát, công bố công khai và lấy ý kiến của người dân nơi có đất;

d) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt căn cứ vào đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất của người sử dụng đất liền kề và phải được thực hiện công khai, minh bạch và dân chủ;

đ) Sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, người sử dụng đất liền kề phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất theo quy định;

e) Bảo đảm quyền đối với thửa đất liền kề theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự; không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

3. Thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa

¹¹³ Cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới” được thay thế bởi cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt cho người sử dụng đất liền kề được xác định thống nhất với thời hạn sử dụng của thửa đất mà người sử dụng đất liền kề đang sử dụng. Trường hợp giao, cho thuê các thửa đất nhỏ hẹp gắn với việc chuyển mục đích sử dụng của thửa đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 171 và Điều 172 Luật Đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương.

Mục 2

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 48.¹¹⁴ *(được bãi bỏ)*

Điều 49.¹¹⁵ *(được bãi bỏ)*

Điều 50.¹¹⁶ *(được bãi bỏ)*

Điều 51.¹¹⁷ *(được bãi bỏ)*

Điều 52.¹¹⁸ *(được bãi bỏ)*

Mục 3

CÁC 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

Điều 53.¹¹⁹ *(được bãi bỏ)*

Điều 54. Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm

¹¹⁴ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹¹⁵ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹¹⁶ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c và tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹¹⁷ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹¹⁸ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹¹⁹ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

p khoản 3, khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai và trường hợp đất đưa ra đấu giá 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá cho trường hợp phải lập dự án đầu tư

1.¹²⁰ (*được bãi bỏ*)

2. Nhà đầu tư thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp sau đây:

a) Có dự án đầu tư được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

b) Có dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật có liên quan mà không phải thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản này.

3. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá thì việc giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất đăng công khai trên cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia được tích hợp vào trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp quản lý, cổng hoặc trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh,¹²¹ nơi có đất trong thời hạn 30 ngày; niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

b) Khi hết thời hạn nêu tại điểm a khoản này mà có nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định;

c) Khi hết thời hạn nêu tại điểm a khoản này mà có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề xuất dự án đầu tư thì phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, có hiệu lực trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành; trường hợp quá 12 tháng nhưng chưa giao đất, cho thuê đất thì phải xác định lại giá khởi điểm và tổ chức đấu giá lại theo quy định.

¹²⁰ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹²¹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

4a.¹²² Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành mà tiếp tục tổ chức đấu giá lại thì được xác định lại giá khởi điểm theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 và các nghị định quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15.

5.¹²³ (được bãi bỏ)

5.¹²⁴ (được bãi bỏ)

Mục 4

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 55. Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai;
- b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;
- c)¹²⁵ Phải nộp tiền đặt trước theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;
- d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;
- đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2. Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

- a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai;

¹²² Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹²³ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹²⁴ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Khoản 8 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹²⁵ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

3. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá (nếu có);

b) Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá;

d)¹²⁶ Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá. Tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương;

đ) Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

e)¹²⁷ Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật. Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, cơ quan phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thời hạn nộp tiền trúng đấu giá không quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định tại pháp luật về quản lý thuế;

g) Các nội dung khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương.

4.¹²⁸ Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

a) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất, khu đất đấu giá. Hồ sơ gồm: thông

¹²⁶ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹²⁷ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹²⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;

b)¹²⁹ Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật. Thời điểm xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất là thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

6. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

a) Cơ quan được giao nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ đấu giá gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai, hồ sơ gồm: phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; văn bản phê duyệt giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai; dự thảo tờ trình, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

b)¹³⁰ Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này để ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

7.¹³¹ Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản.

8. Việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 229 Luật Đất đai.

9. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

a)¹³² Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

¹²⁹ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹³⁰ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹³¹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm đ khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹³² Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế;

c)¹³³ Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định;

d) Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

10. Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện các công việc quy định tại khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai.

11. Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

Khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 9 Điều này mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch¹³⁴ Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều này.

Điều 56. Đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích

¹³³ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹³⁴ Cụm từ “Chủ tịch” được bổ sung vào trước cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền” theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

1.¹³⁵ Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, quyết định.

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 55 Nghị định này. Trong đó hình thức cho thuê đất là Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm và giá khởi điểm được xác định theo bảng giá đất hằng năm.

3. Việc thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản nhưng bảo đảm nguyên tắc thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản không được vượt quá 10% giá trị quyền sử dụng đất công ích cho thuê.

4. Trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất công ích theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

5.¹³⁶ Người trúng đấu giá ký hợp đồng thuê đất với Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; nộp tiền thuê đất theo hợp đồng đã được ký kết.

Mục 5

ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 57. Công bố danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định

1. Căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc công bố trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định làm cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Nội dung văn bản quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất bao gồm kế hoạch, tiến độ, cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện và các nội dung khác có liên quan.

2. Việc công bố danh mục được thực hiện bằng việc đăng trên cổng thông

¹³⁵ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 10 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹³⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 10 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

tin điện tử cấp tỉnh, Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và đăng công khai trên báo đấu thầu. Trường hợp Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia chưa đủ điều kiện thực hiện thì đăng trên cổng thông tin điện tử cấp tỉnh và bằng văn bản đăng công khai trên báo đấu thầu.

3.¹³⁷ (được bãi bỏ)

Điều 58. Xử lý trường hợp hủy kết quả trúng thầu quy định tại khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai mà nhà đầu tư trúng thầu đã ứng trước một phần kinh phí cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt

1. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại khu đất thực hiện dự án có sử dụng đất đã bị hủy kết quả trúng thầu có trách nhiệm hoàn trả cho nhà đầu tư đã bị hủy kết quả trúng thầu chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước.

2. Trường hợp sử dụng vốn ngân sách nhà nước để thực hiện dự án tại khu đất thực hiện dự án có sử dụng đất đã bị hủy kết quả trúng thầu thì được sử dụng vốn đầu tư của dự án để chi trả cho nhà đầu tư bị hủy kết quả trúng thầu chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước.

Mục 6

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

Điều 59. Xử lý đối với 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 mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý

1. Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà không tách được thành dự án độc lập, kể cả trường hợp các thửa đất không liền kề với nhau thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ

¹³⁷ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 11 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Khoản 11 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hiệu lực theo quy định bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Điều 60.¹³⁸ (được bãi bỏ)

Điều 61. Giải quyết trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất

1. Khi hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận ghi trong văn bản chấp thuận quy định tại khoản 4¹³⁹ mà nhà đầu tư chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì được xem xét gia hạn thêm 01 lần không quá thời gian phải hoàn thành việc thỏa thuận trong văn bản chấp thuận nếu nhà đầu tư có nhu cầu.

2. Trường hợp đã hết thời hạn gia hạn quy định tại khoản 1 Điều này mà chưa hoàn thành việc thỏa thuận hoặc nhà đầu tư không có nhu cầu gia hạn thì xử lý như sau:

a) Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh phạm vi dự án phù hợp với diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận với người sử dụng đất và dự án đủ điều kiện để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép thực hiện dự án;

b) Diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận không đáp ứng điều kiện để thực hiện dự án đầu tư thì việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất chấm dứt. Diện tích đất nhà đầu tư đã hoàn thành việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều này;

c) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai và thuộc 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 thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư.

3. Việc xử lý diện tích đất nhà đầu tư đã hoàn thành việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất mà diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận không đáp ứng điều kiện để thực hiện dự án đầu tư thực hiện như sau:

¹³⁸ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹³⁹ Cụm từ “Điều 60 Nghị định này” được thay thế bởi cụm từ “Mục I Phần VII Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

a) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai và thuộc trường hợp giao đất, 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 thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định. Diện tích mà nhà đầu tư đã thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ theo quy định;

c) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức thuê đất mà không đáp ứng điều kiện để thực hiện dự án đầu tư thì hợp đồng thuê đất chấm dứt. Việc giải quyết quyền và nghĩa vụ giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

d)¹⁴⁰ Đối với các dự án trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 đã có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án và dự án đó đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc đã có quyết định chấp thuận nhà đầu tư mà nay thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất đối với phần diện tích chưa thỏa thuận được để tiếp tục thực hiện dự án.

Điều 62. Chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội

1. Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 127 Luật Đất đai thì nhà đầu tư thực hiện đăng ký đất đai theo quy định hoặc thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký đất đai và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất thì nhà đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho người mua tài sản thuê đất. Nhà nước thực hiện thu hồi đất của người đang sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất không đấu

¹⁴⁰ Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất theo quy định.

3. Trường hợp người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Điều 63. Việc áp dụng phương pháp định giá đất đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai

1. Trường hợp được Nhà nước giao đất

a) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 đến trước ngày 27 tháng 02 năm 2006 thì giá đất để tính tiền sử dụng đất áp dụng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

b) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 27 tháng 02 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp phải xác định giá đất cụ thể thì giá đất để tính tiền sử dụng đất được tính bằng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

c) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 mà thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá đất để tính tiền sử dụng đất được tính bằng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

d) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà theo quy định tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định giá đất cụ thể thì áp dụng bảng giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hằng năm có hiệu lực tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

đ) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà theo quy định tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế phải xác định giá đất cụ thể mà không thuộc đối tượng áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì áp dụng các phương pháp quy định tại các điểm a, b, c khoản 5 và các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai được quy định chi tiết tại Nghị định quy định về giá đất.

2. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất

a) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 đến trước ngày 01 tháng 10 năm 2009 thì giá đất để tính tiền thuê đất áp dụng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm

bàn giao đất trên thực tế;

b) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 10 năm 2009 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp phải xác định giá đất cụ thể thì giá đất để tính tiền thuê đất áp dụng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

c) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 đối với trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm bàn giao thực tế thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định giá đất cụ thể hoặc trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì giá đất để tính tiền thuê đất áp dụng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

d) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đối với trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm bàn giao thực tế thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định giá đất cụ thể hoặc trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì áp dụng bảng giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm có hiệu lực tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

đ) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà theo quy định tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế phải xác định giá đất cụ thể mà không thuộc đối tượng áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì áp dụng các phương pháp quy định tại các điểm a, b, c khoản 5 và các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai được quy định chi tiết tại Nghị định quy định về giá đất;

3.¹⁴¹ Việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại điểm b, điểm c khoản 1 và điểm b, điểm c khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP). Trường hợp không có đủ thông tin để xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế theo quy định thì đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp xác định giá đất khác quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Trường hợp kết quả xác định giá đất cụ thể thấp hơn giá đất trong bảng giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế thì giá đất được áp dụng theo bảng giá đất.

¹⁴¹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

4. Trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức được cơ quan có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì thời điểm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định. Việc xác định giá đất đối với từng trường hợp cụ thể tương ứng với các trường hợp giao đất, cho thuê đất cùng thời điểm quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 63a. Các trường hợp bất khả kháng khi gia hạn sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 172 của Luật Đất đai¹⁴²

1. Trường hợp bất khả kháng quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 31 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

2. Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ xin gia hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP hoặc đã nộp hồ sơ xin gia hạn theo quy định của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP nhưng hết thời hạn sử dụng đất mà chưa có quyết định gia hạn sử dụng đất hoặc chưa có quyết định thu hồi đất.

Chương VII

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 64.¹⁴³ (được bãi bỏ)

Điều 65.¹⁴⁴ (được bãi bỏ)

Điều 66.¹⁴⁵ (được bãi bỏ)

Mục 2

ĐẤT DO CÁC CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP QUẢN LÝ, SỬ DỤNG

Điều 67. Rà soát, xác định ranh giới, diện tích sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp

¹⁴² Điều này được bổ sung theo quy định tại khoản 9 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁴³ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹⁴⁴ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁴⁵ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Ban chỉ đạo để chỉ đạo, tổ chức việc quản lý, sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp quy định tại Điều 181 Luật Đất đai.

Thành phần Ban chỉ đạo bao gồm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là Trưởng ban, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, đại diện lãnh đạo các sở, ban, ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân¹⁴⁶ nơi có đất là thành viên.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan; Ủy ban nhân dân¹⁴⁷ và các tổ chức đang quản lý, sử dụng đất rà soát, xác định ranh giới, diện tích sử dụng đất như sau:

a) Căn cứ vào hồ sơ tài liệu hiện có, hiện trạng sử dụng đất, đề án, phương án về sắp xếp công ty nông, lâm nghiệp được cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện rà soát, xác định vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất; diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao, giao khoán, khoán trắng, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp; xác định diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại và diện tích đất bàn giao về địa phương.

Trường hợp hồ sơ tài liệu hiện có không đáp ứng được việc xác định cụ thể về vị trí, ranh giới, diện tích đất đang quản lý, sử dụng đất thì thực hiện đo đạc, lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp theo quy định;

b) Rà soát xác định vị trí, ranh giới, quá trình quản lý, sử dụng phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp đã được phê duyệt phương án sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận nhưng nay công ty không trực tiếp sử dụng mà cho thuê, cho mượn, giao khoán hoặc khoán trắng cho người khác sử dụng trái pháp luật để thu hồi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai.

3. Các công ty nông, lâm nghiệp có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh và các sở, ban, ngành có liên quan thực hiện việc rà soát hiện trạng sử dụng đất và cung cấp các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất theo quy

¹⁴⁶ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁴⁷ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

định tại ¹⁴⁸.

4. Ủy ban nhân dân ¹⁴⁹ lập phương án sử dụng đất đối với phần diện tích đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai sau khi phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đã được thẩm định theo quy định tại ¹⁵⁰. Nội dung phương án sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 69 Nghị định này.

Đối với diện tích đất thu hồi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân ¹⁵¹ lập phương án sử dụng đất sau khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí để thực hiện việc rà soát, đo đạc, cắm mốc, lập bản đồ địa chính, lập phương án sử dụng đất và việc tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất sau khi được phê duyệt.

Điều 68.¹⁵² (được bãi bỏ)

Điều 69. Tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất

1. Căn cứ vào phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đã được

¹⁴⁸ Cụm từ “khoản 2 Điều 68 Nghị định này” được thay thế bởi cụm từ “khoản 7 Mục IV Phần VII Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁴⁹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁵⁰ Cụm từ “khoản 4 Điều 68 Nghị định này” được thay thế bởi cụm từ “khoản 7 Mục IV Phần VII Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁵¹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁵² Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

phê duyệt, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho công ty nông, lâm nghiệp đối với phần diện tích công ty nông, lâm nghiệp giữ lại; thực hiện thu hồi và chỉnh lý giấy chứng nhận đã cấp (nếu có);

b)¹⁵³ (*được bãi bỏ*)

c) Cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích giữ lại cho công ty nông, lâm nghiệp sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

d) Thực hiện thu hồi và chỉnh lý giấy chứng nhận đã cấp (nếu có); xác định vị trí, diện tích đất theo quy định điểm d khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai và tổ chức bàn giao trên thực địa cho Ủy ban nhân dân¹⁵⁴ nơi có đất để tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất đã lập;

đ) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi phần diện đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai, tổ chức bàn giao cho Ủy ban nhân dân¹⁵⁵ nơi có đất để lập phương án sử dụng đất.

2. Trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai

a) Căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của địa phương và tình hình sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện rà soát, xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất theo quy định;

b) Trong thời gian 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan có thẩm quyền thành lập Hội đồng định giá tài sản để xác định giá trị tài sản gắn liền với đất, bồi thường cho người có đất thu hồi (nếu có);

c) Việc xác định giá trị tài sản gắn liền với đất để bồi thường theo quy định

¹⁵³ Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹⁵⁴ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁵⁵ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

tại điểm b khoản này được thực hiện như đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai.

3. Đối với diện tích đất thu hồi quy định tại điểm g khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân¹⁵⁶ có trách nhiệm

a) Rà soát hiện trạng sử dụng đất theo từng đối tượng sử dụng đất cụ thể về vị trí, ranh giới, diện tích, nguồn gốc sử dụng của từng đối tượng khi các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương, trong đó phải thể hiện rõ: đất công ty tự tổ chức sản xuất, giao khoán đất theo các hình thức, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, lấn đất, chiếm đất và tranh chấp; hồ sơ, tài liệu quản lý, sử dụng đất do công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương, hồ sơ đang quản lý tại địa phương, hồ sơ do người sử dụng đất cung cấp và hồ sơ, tài liệu khác có liên quan; xác định các đối tượng được ưu tiên sử dụng đất quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai;

b) Lập phương án sử dụng đất, gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thẩm định.

Căn cứ vào tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức kinh tế - kỹ thuật, đơn giá để thực hiện việc lập phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Ủy ban nhân dân¹⁵⁷ được thuê đơn vị tư vấn để lập phương án sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi.

4. Nội dung phương án sử dụng đất do Ủy ban nhân dân¹⁵⁸ lập, gồm:

- a) Căn cứ lập phương án sử dụng đất;
- b) Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;
- c) Xác định vị trí, diện tích và hình thức sử dụng đất quy định tại khoản 2

¹⁵⁶ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁵⁷ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁵⁸ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

Điều 181 Luật Đất đai.

Đối với trường hợp đất thu hồi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai thì xác định các đối tượng được ưu tiên sử dụng đất quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai;

d) Đánh giá tác động của phương án sử dụng đất đến kinh tế - xã hội, môi trường, đảm bảo quốc phòng, an ninh;

đ) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất;

e) Báo cáo thuyết minh phương án sử dụng đất.

5. Hồ sơ thẩm định phương án sử dụng đất do Ủy ban nhân dân¹⁵⁹ lập, gồm:

a) Văn bản đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất theo Mẫu số 11 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Phương án sử dụng đất do Ủy ban nhân dân¹⁶⁰ lập;

c) Bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất; bản tổng hợp diện tích các loại đất;

d) Tài liệu khác có liên quan (nếu có).

6. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất do Ủy ban nhân dân¹⁶¹ lập

a) Ủy ban nhân dân¹⁶² gửi hồ sơ quy định tại khoản 5 Điều này đến cơ quan

¹⁵⁹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁶⁰ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁶¹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁶² Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ phương án sử dụng đất do Ủy ban nhân dân ¹⁶³ lập, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm gửi hồ sơ phương án sử dụng đất đến các sở, ban, ngành có liên quan để lấy ý kiến và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định.

Thành phần Hội đồng thẩm định 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 quản lý đất đai cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên là đại diện lãnh đạo các sở, ban, ngành có liên quan, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân ¹⁶⁴ nơi có đất;

c) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến, các sở, ban, ngành có liên quan gửi ý kiến bằng văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh;

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định;

đ) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thông báo cho Ủy ban nhân dân ¹⁶⁵ kết quả

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁶³ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁶⁴ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁶⁵ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

thẩm định; Ủy ban nhân dân ¹⁶⁶ hoàn thiện hồ sơ và gửi lại cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận kết quả thẩm định; trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

e) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, phê duyệt phương án sử dụng đất.

Mục 3

HOẠT ĐỘNG LẤN BIỂN

Điều 70. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với khu vực biển được xác định để lấn biển

1. Khu vực biển được xác định để lấn biển phải được xác định cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới, tọa độ theo quy định của pháp luật về đo đạc và bản đồ. Việc xác định khu vực biển để lấn biển đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc quy định tại các điểm a, b và d khoản 2 Điều 190 Luật Đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định, đưa khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển vào phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai theo khu chức năng, loại đất đến từng đơn vị hành chính ¹⁶⁷ của quy hoạch tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất ¹⁶⁸, kế hoạch sử dụng đất ¹⁶⁹.

¹⁶⁶ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁶⁷ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁶⁸ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁶⁹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

3. Trường hợp khu vực biển được xác định để lấn biển đã có trong quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất¹⁷⁰ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo đưa vào quy hoạch sử dụng đất¹⁷¹, kế hoạch sử dụng đất¹⁷².

Trường hợp khu vực biển xác định để lấn biển chưa có trong quy hoạch tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân¹⁷³ lập, điều chỉnh bổ sung quy hoạch sử dụng đất¹⁷⁴,¹⁷⁵.

4. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển phải bố trí và dành quỹ đất để xây dựng

¹⁷⁰ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁷¹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁷² Cụm từ “kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “kế hoạch sử dụng đất cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁷³ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁷⁴ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁷⁵ Cụm từ “kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “kế hoạch sử dụng đất cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

công trình hạ tầng công cộng, bao gồm lối đi xuống biển theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhằm bảo đảm quyền tiếp cận biển của người dân, cộng đồng.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng và điều kiện thực tế ở địa phương để quyết định cụ thể quỹ đất xây dựng công trình hạ tầng công cộng quy định tại khoản này phù hợp với từng dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

Điều 71. Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có hoạt động lấn biển

1. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư có hoạt động lấn biển được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

2. Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu, đất đai, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Hoạt động lấn biển trong dự án đầu tư có hoạt động lấn biển được lập thành dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư quy định tại Điều 72 Nghị định này.

Điều 72. Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng; thi công, nghiệm thu công trình xây dựng của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư

1. Dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư có hoạt động lấn biển là dự án đầu tư xây dựng gồm tập hợp các giải pháp, đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động san lấp, lấn biển, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng nhằm tạo quỹ đất sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội, phòng, chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

Các hoạt động đầu tư xây dựng công trình đê điều, phòng, chống thiên tai gồm: đê, kè chống sạt lở, giảm sóng, gây bồi tạo bãi, trồng rừng ngập mặn; khu neo đậu tránh trú bão cho tàu thuyền; công trình chỉnh trị cửa sông không là hoạt động lấn biển. Việc lập, thẩm định, phê duyệt các dự án phòng, chống thiên tai mà không phải là dự án lấn biển được thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Việc quản lý, khai thác, sử dụng diện tích đất hình thành do bồi tụ sau khi xây dựng công trình thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

2. Văn bản chấp thuận thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển bao gồm một hoặc các văn bản sau đây: quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc các giấy tờ có giá trị tương đương khác đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Khu vực cảng biển, vùng nước trước cầu cảng, vùng quay trở tàu, khu

neo đậu, khu chuyên tải, khu tránh bão, vùng đón trả hoa tiêu, vùng kiểm dịch, luồng hàng hải, vùng nước để xây dựng công trình phụ trợ khác (quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 190 Luật Đất đai) là các khu vực đã được đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông hàng hải.

4. Nội dung của báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và Nghị định này, trong đó phải xác định cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới, tọa độ khu vực biển; chi phí lấn biển; tiến độ thực hiện công trình lấn biển (toàn bộ hoặc từng phần) và tiến độ sử dụng đất sau khi hoàn thành công trình lấn biển.

Chi phí lấn biển bao gồm: chi phí trực tiếp để tiến hành các hoạt động xây dựng các công trình, công tác xây dựng phục vụ cho hoạt động lấn biển theo quy hoạch chi tiết 1/500 do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Việc lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án đầu tư; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng; thi công, nghiệm thu công trình xây dựng của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và Nghị định này, cụ thể như sau:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư. Ngoài nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định nội dung về xác định giá trị tổng mức đầu tư xây dựng dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư;

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở của công trình thuộc đối tượng phải thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công thì thẩm quyền phê duyệt dự án, thiết kế xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật về xây dựng. Đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công và dự án sử dụng vốn khác thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt dự án; chủ đầu tư phê duyệt thiết kế xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Việc tổ chức thi công, nghiệm thu hạng mục hoặc công trình xây dựng của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Chủ đầu tư dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư có trách nhiệm đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thông báo hàng hải theo quy định của pháp luật về hàng hải.

7. Dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển đồng thời với việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Điều 72a. Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển¹⁷⁶

1. Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 55 của Nghị định này.

2. Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đồng thời với giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển. Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển.

3. Thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư.

Điều 73.¹⁷⁷ (được bãi bỏ)

Điều 74. Nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển

1. Việc nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển được thực hiện đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được phê duyệt.

2. Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển:

a) Cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu các công trình của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư. Trình tự, thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển gửi văn bản đề nghị cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra công tác nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được phê duyệt;

c) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển.

3. Căn cứ thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư của cơ quan chuyên môn

¹⁷⁶ Điều này được bổ sung theo quy định tại khoản 10 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁷⁷ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Xác định, cập nhật đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm tại khu vực lấn biển theo hiện trạng đường bờ và địa hình tại thời điểm xác định, cập nhật; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường¹⁷⁸ để cập nhật dữ liệu và công bố theo quy định của pháp luật;

b) Xác định, cập nhật đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm, điều chỉnh hành lang bảo vệ bờ biển tại khu vực lấn biển theo hiện trạng đường bờ và địa hình tại thời điểm xác định, cập nhật; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bổ sung, điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Điều 75. Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể thì việc ước tính tổng chi phí phát triển phải bao gồm chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điều 72 Nghị định này; trường hợp tổng chi phí phát triển lớn hơn tổng doanh thu phát triển thì phần chênh lệch được tính vào chi phí của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

2. Trong thời hạn không quá 180 ngày kể từ ngày hoàn thành việc lấn biển, chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển phải lập hồ sơ đề nghị quyết toán chi phí lấn biển gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thẩm định.

Trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị quyết toán của chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết toán chi phí lấn biển và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

3. Việc xử lý phần chênh lệch giữa chi phí lấn biển đã được quyết toán với chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển khi xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư (sau đây gọi là phần chênh lệch) được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chi phí lấn biển đã được quyết toán nhỏ hơn chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển thì chủ đầu tư phải nộp phần chênh lệch;

b) Trường hợp chi phí lấn biển đã được quyết toán lớn hơn chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển thì phần chênh lệch được tính vào chi phí của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

4. Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển

¹⁷⁸ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì không phải thực hiện quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Điều 76. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Đối với phần diện tích đất không thuộc diện tích lấn biển thì sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận.

2. Đối với phần diện tích đất hình thành từ hoạt động lấn biển, chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển quy định tại Điều 74 Nghị định này thì được cấp Giấy chứng nhận.

Mục 4

TẬP TRUNG, TÍCH TỤ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 77. Thực hiện tập trung đất nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện tập trung đất nông nghiệp tự thỏa thuận với người sử dụng đất về các nội dung sau:

a) Phương thức tập trung theo quy định tại khoản 1 Điều 192 Luật Đất đai đối với từng người sử dụng đất, từng diện tích đất;

b) Thời gian thực hiện tập trung đất nông nghiệp;

c) Tỷ lệ diện tích đất mà người sử dụng đất phải đóng góp để xây dựng đường giao thông, thủy lợi nội đồng để bảo đảm thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất nông nghiệp;

d) Phương án hoàn trả đất cho người sử dụng đất sau khi kết thúc việc tập trung đất nông nghiệp; việc hoàn trả đất phải bảo đảm giữ ổn định phương án sử dụng đất nông nghiệp đã tập trung;

đ) Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất tham gia tập trung đất nông nghiệp đối với từng phương thức tập trung;

e) Các thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất gồm những nội dung sau:

a) Xác định phạm vi, quy mô, địa điểm, ranh giới khu vực tập trung đất nông nghiệp;

b) Hiện trạng sử dụng đất gồm: diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất, người quản lý, người sử dụng đất;

c) Xác định phương thức tổ chức sản xuất nông nghiệp đối với diện tích đất nông nghiệp được tập trung;

d) Đề xuất sử dụng đất đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý thuộc khu vực tập trung đất nông nghiệp;

đ) Dự kiến hoàn thiện hệ thống giao thông, thủy lợi nội đồng, hệ thống bờ vùng, bờ thửa; xác định diện tích đất chuyển sang sử dụng vào mục đích giao thông, thủy lợi nội đồng.

3. Trường hợp thời hạn sử dụng đất của thửa đất ít hơn thời hạn sử dụng đất của phương án sử dụng đất thì người sử dụng đất đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với thời hạn sử dụng đất của phương án sử dụng đất; đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai thì người sử dụng đất không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

4.¹⁷⁹ (được bãi bỏ)

5.¹⁸⁰ Đối với trường hợp địa phương đã thực hiện dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng không có phương án dồn điền, đổi thửa hoặc phương án dồn điền, đổi thửa chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và trên thực tế người dân đã sử dụng đất ổn định sau dồn điền, đổi thửa thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định về cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

Điều 78. Thực hiện tích tụ đất nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế thực hiện tích tụ đất nông nghiệp thông qua các phương thức sau đây:

- a) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;
- b) Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp;
- c) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

2. Tổ chức kinh tế thực hiện tích tụ đất nông nghiệp thông qua phương thức quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này phải lập phương án sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai gửi Ủy ban nhân dân¹⁸¹.

¹⁷⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁸⁰ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹⁸¹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một

Trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày nhận được phương án sử dụng đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân¹⁸² có văn bản chấp thuận, trường hợp không chấp thuận thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

3. Sau khi phương án sử dụng đất nông nghiệp được phê duyệt, tổ chức kinh tế thực hiện việc thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp; việc đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

4. Trường hợp tổ chức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp mà giải thể, phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản.

Mục 5

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH

Điều 79. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh

1. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh là các đơn vị trực tiếp quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh, bao gồm:

a) Các đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng, đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng được giao quản lý, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương,¹⁸³ Đồn Biên phòng, Ban chỉ huy Biên phòng cửa khẩu cảng, Hải đội Biên phòng, Ban chỉ huy quân sự cấp xã;

b) Các đơn vị, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc cơ quan Bộ Công an, Công an tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương,¹⁸⁴ Đồn công an, Công an xã, phường¹⁸⁵, Công an đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt; doanh nghiệp nhà nước do Bộ Công an được giao quản lý và các tổ chức khác thuộc Bộ Công an được thành lập theo

số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁸² Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁸³ Cụm từ “Ban Chỉ huy quân sự huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương, Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương,” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹⁸⁴ Cụm từ “Công an huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương,” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

¹⁸⁵ Cụm từ “, thị trấn” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

quy định của pháp luật.

2. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh phải sử dụng đúng mục đích đã được xác định theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; được sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo quy định tại Điều 201 Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này.

3. Đất quốc phòng, an ninh do đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý đang quản lý, sử dụng nhưng phải thu hồi, chuyển giao cho địa phương theo quy định tại Điều 84 Luật Đất đai hoặc theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thì xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đất đã bố trí cho hộ gia đình sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu sử dụng làm nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Đối với diện tích đất đang do các công ty cổ phần do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, sử dụng theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế và Nghị định số 26/2021/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế thì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Trường hợp chưa ký hợp đồng với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì thực hiện như sau: Đối với công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý thì thực hiện theo phương án sử dụng đất do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt; đối với công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ dưới 50% vốn điều lệ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý thì thực hiện theo phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 80. Quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh

1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Bộ Nông

nghiệp và Môi trường¹⁸⁶ tham mưu giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai trên phạm vi toàn lãnh thổ; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình thực hiện chức năng quản lý về đất đai trong phạm vi quản lý hành chính của địa phương; phối hợp với các bộ, ngành, địa phương lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh bảo đảm phù hợp yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng; cập nhật, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai.

2. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định việc điều chuyển diện tích đất quốc phòng, an ninh giữa những người sử dụng đất quốc phòng, an ninh; chuyên mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất quốc phòng, an ninh theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định phê duyệt hoặc ủy quyền cho Thủ trưởng đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

Điều 81. Đối tượng sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân.

2. Doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.

3. Tổ chức, cá nhân được tiếp tục sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo quy định tại khoản 4 Điều 260 Luật Đất đai.

Điều 82. Nguyên tắc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế gắn với nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì phải lập phương án sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm.

Trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức giáo dục; lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân; rèn luyện, tăng gia sản xuất cải thiện đời sống;

¹⁸⁶ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

dịch vụ hỗ trợ hậu cần - kỹ thuật thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Tiền sử dụng đất hằng năm được xác định trên cơ sở diện tích đất sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo phương án được phê duyệt, giá đất theo bảng giá, tỷ lệ % đơn giá sử dụng đất hằng năm và tỷ lệ doanh thu ngoài nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh.

3. Các khoản thu theo quy định tại Nghị định này phải được nộp đầy đủ, kịp thời vào ngân sách nhà nước và phải lập dự toán thu, chi theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước, trong đó ưu tiên chi cho các nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh và giải quyết tồn đọng, chế độ, chính sách đối với các đối tượng khi thực hiện sắp xếp lại doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.

4. Khi cần sử dụng đất để thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chấm dứt phương án sử dụng đất tại các đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý; các tổ chức, cá nhân liên quan phải bàn giao lại đất cho các đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý để thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh. Việc xử lý tài sản và các công trình phát sinh (nếu có) thực hiện theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 83. Trách nhiệm của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Trình cơ quan, người có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

2. Quyết định hoặc quy định việc phân cấp cho Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt hoặc chấm dứt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; phương án xử lý dự án, hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng liên doanh, liên kết đã thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 260 Luật Đất đai.

3. Việc tổ chức rà soát đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với khu đất có giá trị kinh tế lớn không còn nhu cầu cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định về việc chuyển mục đích sử dụng đất để phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Khu đất có giá trị kinh tế lớn quy định tại điểm này là khu đất có giá trị từ 500 tỷ đồng trở lên tính theo giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo mục đích sử dụng thể hiện trong quy hoạch đã được phê duyệt;

b) Đối với khu đất không còn nhu cầu cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để phát triển kinh tế - xã hội và

quản lý theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này;

c) Đối với khu đất cần thiết cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh do doanh nghiệp cổ phần hóa, thoái vốn đang sử dụng thì thực hiện theo phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Tổ chức lập phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất tại doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa, thoái vốn theo quy định của pháp luật.

5. Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

6. Tổ chức thu, nộp vào ngân sách nhà nước các khoản tiền sau đây:

a) Tiền sử dụng đất hằng năm khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế quy định tại Nghị định này;

b) Tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

c) Tiền thu khi cổ phần hóa, thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý theo quy định của pháp luật.

7. Tổ chức lập dự toán chi ngân sách nhà nước cho các nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh, giải quyết tồn đọng, chế độ, chính sách đối với các đối tượng khi thực hiện sắp xếp lại doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý từ nguồn thu quy định tại khoản 6 Điều này theo trình tự, thủ tục quy định tại pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 84. Quyền, nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Quyền, nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 201 Luật Đất đai. Khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế phải lập phương án sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị định này.

2. Việc cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất phải thực hiện theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt; đảm bảo hiệu quả, chặt chẽ, không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh. Trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất, xử lý tài sản thế chấp, tài sản góp vốn chỉ được thực hiện trong các ngân hàng có cổ phần, vốn góp của Nhà nước hoặc ngân hàng có vốn góp của doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý; đảm bảo yêu cầu bảo mật về quân sự, quốc phòng, an ninh.

Điều 85. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không phải nộp tiền sử dụng

đất hằng năm

Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân trừ trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (kể cả khi phối hợp với doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý để thực hiện) phục vụ chủ yếu cho nhiệm vụ của đơn vị và thuộc một trong các trường hợp sau đây thì không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm:

1. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức tăng gia sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, nuôi trồng, chế biến thủy sản.

2. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức dịch vụ hỗ trợ hậu cần - kỹ thuật gồm:

a) Thư viện, bảo tàng; nhà hát, cơ sở phát thanh, truyền hình, điện ảnh; cơ sở báo chí, in ấn, xuất bản; nhà khách, nhà ở công vụ; cơ sở y tế, nhà thuốc, nhà an điều dưỡng, nhà nghỉ dưỡng, trung tâm điều dưỡng và phục hồi chức năng; căng tin nội bộ;

b) Cơ sở nghiên cứu, chế tạo, sản xuất, sửa chữa trang thiết bị, phương tiện kỹ thuật quân sự, nghiệp vụ, công cụ hỗ trợ; cơ sở sản xuất quân trang; cơ sở sản xuất thực nghiệm; cơ sở triển lãm và xúc tiến thương mại quân sự, đối ngoại quân sự, an ninh;

c) Cơ sở bảo dưỡng, sửa chữa xe, máy, tàu, thuyền, máy bay, trang thiết bị kỹ thuật; kho, trạm dự trữ, cung ứng, cấp phát xăng, dầu; kho, bãi phương tiện vận tải (bao gồm cả máy bay), kỹ thuật nghiệp vụ; cơ sở dịch vụ hậu cần nghề cá; vị trí lắp đặt, bảo đảm an ninh, an toàn cho thiết bị của dịch vụ bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, điện lực, ngân hàng phục vụ nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh.

3. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức lao động, giáo dục, cải tạo, rèn luyện gồm:

a) Cơ sở giáo dục; cơ sở thi đấu, tập luyện thể dục, thể thao; cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ;

b) Khu lao động, dạy nghề cho phạm nhân;

c) Nhà xưởng lao động cải tạo cho phạm nhân;

d) Công trình phục vụ sinh hoạt của cán bộ, chiến sĩ, học viên, phạm nhân.

4. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết Điều này.

Điều 86. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm

1. Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

2. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 85 của Nghị định này.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết Điều này.

Điều 87. Tiền sử dụng đất hằng năm

1. Tiền sử dụng đất hằng năm khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế được xác định theo công thức sau:

Tiền sử dụng đất hằng năm = Diện tích đất sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo phương án được phê duyệt x Giá đất theo bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh giá đất x Tỷ lệ % đơn giá sử dụng đất hằng năm x Tỷ lệ % doanh thu ngoài nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh hằng năm.¹⁸⁷ Trong đó:

a)¹⁸⁸ Diện tích đất sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không bao gồm các diện tích: Đường giao thông nội bộ, nhà ăn, nhà bếp, nhà ở, nhà làm việc (trừ nhà làm việc của doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý), nhà bảo vệ, nhà để xe, khuôn viên cây xanh, hành lang an toàn, bãi thử vũ khí, khu vực huấn luyện, đường lãn, sân đỗ máy bay, đường cất hạ cánh, khu vực, nhà chứa máy bay, nhà ga, đất phục vụ tĩnh không sân bay, công trình phục vụ tuần tra, bảo vệ sân bay, đài chỉ huy sân bay và các công trình thiết yếu khác phục vụ hoạt động khai thác bay, khu thể dục thể thao, nhà truyền thống, nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, mẫu giáo, đội sản xuất, khu vườn ươm, nhà khách, nhà nghỉ cho cán bộ, công nhân viên chức, nhà ở cho công nhân và các diện tích khác không tạo ra lợi nhuận;

b) Mục đích sử dụng kết hợp được xác định theo loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai. Trường hợp sử dụng đất vào nhiều mục đích khác nhau mà không xác định được ranh giới sử dụng đất giữa các mục đích thì mục đích sử dụng đất kết hợp được xác định theo loại đất có mức giá cao nhất;

¹⁸⁷ Đoạn này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 11 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁸⁸ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 11 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

c) Giá đất theo bảng giá đất được xác định theo mục đích sử dụng kết hợp của năm tính thu tiền sử dụng đất tại bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

d) Tỷ lệ % đơn giá sử dụng đất hằng năm được áp dụng theo tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm của năm tính thu tiền sử dụng đất theo Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp trong năm sử dụng đất có sự biến động về tỷ lệ % đơn giá sử dụng đất thì áp dụng theo mức cao nhất;

đ) Tỷ lệ % doanh thu ngoài nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh hằng năm được xác định theo báo cáo tài chính hằng năm của đơn vị, doanh nghiệp.

2. Thời gian tính thu tiền sử dụng đất hằng năm

a) Năm đầu tiên được tính từ ngày đầu của tháng kế tiếp sau khi quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có hiệu lực đến ngày 31 tháng 12 của năm đó.

Trường hợp phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý kết thúc trong năm đầu tiên thì tiền sử dụng đất hằng năm tính từ ngày đầu của tháng kế tiếp sau khi quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có hiệu lực đến ngày cuối cùng của tháng kết thúc phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý.

Trong năm sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế, nếu khu đất đó phải thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh không tạo ra lợi nhuận thì đơn vị, doanh nghiệp được miễn trừ tương ứng với thời gian thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

b) Từ năm thứ hai được tính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hằng năm;

c) Năm kết thúc được tính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày cuối cùng của tháng kết thúc phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, đơn vị, doanh nghiệp có trách nhiệm nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

4. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm phân công cơ quan chức năng hướng dẫn việc thu, nộp tiền sử dụng đất hằng năm theo quy định tại Nghị định này với đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.

5.¹⁸⁹ Trường hợp đến ngày 01 tháng 01 năm 2026 mà phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng

¹⁸⁹ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 11 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

kinh tế đã được phê duyệt nhưng chưa tính tiền sử dụng đất hằng năm thì tiền sử dụng đất hằng năm được tính theo công thức quy định của pháp luật tại thời điểm phê duyệt phương án sử dụng đất.

Điều 88. Lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế có trách nhiệm rà soát, lập hồ sơ phương án sử dụng đất, gồm:

a) Phương án sử dụng đất, bao gồm: cơ sở, sự cần thiết xây dựng phương án; hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; nội dung, vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; đánh giá tác động của việc sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế đến việc thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh; đánh giá sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh; dự kiến phương án xử lý tài sản gắn liền với đất được tạo lập khi chấm dứt việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường; các giải pháp tổ chức thực hiện;

b) Bản sao quyết định vị trí đóng quân hoặc bản sao quyết định giao cơ sở nhà đất; bản sao quyết định quy mô giam giữ (nếu có); bản sao giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất (nếu có);

c) Sơ đồ vị trí hiện trạng khu đất;

d) Bản sao các văn bản có liên quan về việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (nếu có).

2. Đối với đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý thì lập Tờ trình kèm theo hồ sơ phương án sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này, gửi về cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định.

3. Đối với đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý có đơn vị cấp trên trực thuộc thì lập hồ sơ phương án sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này, báo cáo đơn vị cấp trên trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất, đơn vị cấp trên trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xem xét, lập Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất gửi về cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định.

4. Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ

ngày nhận được hồ sơ, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định có trách nhiệm trả lại hồ sơ và nêu rõ lý do bằng văn bản.

5. Trình tự thẩm định, phê duyệt đối với phương án sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm đối với đất quốc phòng; phương án sử dụng đất đối với đất an ninh thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất hợp lệ, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định có trách nhiệm tổ chức thẩm định;

b) Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất đảm bảo yêu cầu, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định có trách nhiệm trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, quyết định;

c) Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất không đảm bảo yêu cầu, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định phải có văn bản thẩm định gửi đơn vị trình phương án sử dụng đất để chỉnh lý, hoàn thiện.

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định, đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chỉ đạo đơn vị, doanh nghiệp nghiên cứu, tiếp thu ý kiến thẩm định để chỉnh lý, hoàn thiện hồ sơ phương án sử dụng đất để trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, phê duyệt;

d) Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

6. Nội dung thẩm định phương án sử dụng đất, gồm:

a) Sự cần thiết sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế và việc bảo đảm cho thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

b) Hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; nội dung, vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế;

c) Đánh giá tác động của việc sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế đến việc thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

d) Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

đ) Phương án xử lý tài sản gắn liền với đất được tạo lập khi chấm dứt việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế;

e) Hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường;

g) Giải pháp tổ chức thực hiện.

7. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm phân

công cơ quan chức năng, đơn vị, doanh nghiệp tổ chức thực hiện và hướng dẫn xây dựng phương án, mẫu biểu thực hiện quy định tại Điều này.

Điều 89. Khoản thu và nội dung chi từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu, nộp vào ngân sách nhà nước các khoản tiền sử dụng đất hằng năm của đơn vị, doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước và phải lập dự toán thu, chi theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

2. Nội dung chi

a) Chi bồi thường, hỗ trợ di dời, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất quốc phòng, an ninh bị cấp chôn cất di tích khi cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc khi Nhà nước thu hồi đất giao cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, sử dụng nhưng không có dự án đầu tư; hỗ trợ di dời các hộ gia đình, cá nhân ra khỏi khuôn viên cơ sở nhà, đất quốc phòng, an ninh khi không đủ điều kiện chuyển giao ra địa phương quản lý, xử lý; hỗ trợ di dời các hộ gia đình, cá nhân ra khỏi khu vực đất quốc phòng, an ninh bị lấn chiếm, xâm canh, xâm cư; xây dựng các công trình chống lấn chiếm; công tác quản lý, bảo vệ đất quốc phòng, an ninh;

b) Chi bồi thường giá trị còn lại trên sổ sách kế toán của tài sản trên đất quốc phòng, an ninh của các doanh nghiệp thực hiện sắp xếp lại, cổ phần hóa, thoái vốn theo phương án được duyệt;

c) Chi bồi thường giá trị còn lại tài sản gắn liền với đất trong trường hợp dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết được tiếp tục thực hiện nhưng Nhà nước thu hồi đất trước thời hạn dự án, hợp đồng đã ký kết để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

d) Chi giải quyết chế độ chính sách đối với người lao động; xử lý các khoản tồn đọng về tài chính khi thực hiện sắp xếp lại, cổ phần hóa trong trường hợp doanh nghiệp không có nguồn vốn để xử lý hiện do thực hiện nhiệm vụ chính trị, quân sự, quốc phòng mà để xảy ra tồn đọng;

đ) Chi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh; chi xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà xưởng lao động, mua sắm thiết bị cho lao động cải tạo phạm nhân, đào tạo dạy nghề cho phạm nhân;

e) Chi bổ sung vốn điều lệ còn thiếu theo quyết định được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đầu tư nâng cao năng lực sản xuất quốc phòng, an ninh cho các doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý; chi phát triển hoạt động sự nghiệp quốc phòng, an ninh;

g) Chi công tác chính sách hậu phương quân đội, công an; các hoạt động đền ơn, đáp nghĩa; công tác đối ngoại quốc phòng, an ninh;

h) Chi hỗ trợ xây dựng hạ tầng cơ sở, nhà xưởng, mua sắm thiết bị để thực hiện hoạt động tạo ra nguồn thu trên đất quốc phòng;

i) Chi cho các nhiệm vụ quốc phòng, an ninh khác khi được cơ quan, người

có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Điều 90. Quản lý số tiền thu được từ việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý có trách nhiệm nộp đầy đủ, kịp thời tiền sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế về tài khoản tạm giữ mở tại Kho bạc Nhà nước do Cục Tài chính thuộc Bộ Quốc phòng, Cục Kế hoạch và Tài chính thuộc Bộ Công an làm chủ tài khoản.

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an nộp toàn bộ số tiền thu được từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế vào ngân sách nhà nước theo quy định.

3. Hằng năm, căn cứ vào số tiền thu từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế đã nộp ngân sách nhà nước, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lập dự toán chi ngân sách nhà nước gửi Bộ Tài chính tổng hợp báo cáo theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

Mục 6

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 91. Đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung

1. Dự án khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quy mô lớn là dự án có diện tích từ 100 ha trở lên thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 23 Điều 79 Luật Đất đai để cho nhà đầu tư thuê đất.

2. Dự án khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai để thực hiện dự án.

3. Việc quy hoạch khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

a) Thúc đẩy sự phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản của ¹⁹⁰, nhiều tỉnh hoặc vùng kinh tế của cả nước;

b) Tập trung đồng bộ về kết cấu hạ tầng dùng chung từ khâu sản xuất đến

¹⁹⁰ Cụm từ “nhiều huyện” được thay thế bởi cụm từ “nhiều xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

khâu chế biến;

c) Sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bảo đảm phòng, chống thiên tai và bảo vệ môi trường.

4. Trách nhiệm của nhà đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung thực hiện theo quy định tại Điều 93 Nghị định này.

Điều 92. Đất xây dựng khu chung cư

1. Đất xây dựng khu chung cư bao gồm đất ở để xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là nhà chung cư), xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của người dân trong khu chung cư và đất để xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất thuộc dự án theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thì mục đích sử dụng chính của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư được xác định là đất ở;

b) Đối với diện tích đất làm đường giao thông, các công trình hạ tầng khác phục vụ cho người dân trong và ngoài khu chung cư, nhà chung cư mà chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ theo dự án đầu tư thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý, xây dựng công trình và không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; không được cấp Giấy chứng nhận; bàn giao cho địa phương quản lý đối với diện tích đất đó sau khi đã hoàn thành xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận trong các dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê thực hiện theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là căn hộ) bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án

đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua;

b) Quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này là sử dụng chung; việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất này do những người có chung quyền sử dụng đất quyết định theo đa số và phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, phù hợp với quy định của pháp luật;

c) Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích căn hộ, diện tích đất sử dụng chung quy định tại điểm a khoản này theo thời hạn ổn định lâu dài;

d) Khi cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ thì giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này phải được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng đất chung đối với phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản này.

Diện tích đất thuộc dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư còn lại ngoài phần diện tích quy định tại điểm b khoản 2 và điểm a khoản này thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư.

Điều 93. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp

1. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 202 Luật Đất đai thì được cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo quy định của Luật Đất đai.

2. Trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

a) Khi ký hợp đồng cho thuê đất, thuê lại đất phải xác định cụ thể tiến độ sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư; kiểm tra, theo dõi, đôn đốc bên thuê đất, thuê lại đất đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã giao kết trong hợp đồng;

b) Hằng năm, chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê, cho thuê lại trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên trang thông tin điện tử của chủ đầu tư, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

3. Trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng thì chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng

khu công nghiệp, cụm công nghiệp có trách nhiệm như sau:

a) Yêu cầu bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng;

b) Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng và công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã thực hiện các biện pháp quy định tại khoản 3 Điều này mà bên thuê đất, thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, cho thuê lại đất và kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất để bàn giao cho chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp và bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp bất khả kháng thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất đối với các trường hợp sau:

a) Không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc tiến độ sử dụng đất đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất;

b) Không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng kể từ ngày cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với trường hợp nội dung hợp đồng thuê đất, thuê lại đất không quy định về tiến độ đưa đất vào sử dụng.

6. Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 32 Nghị định này.

7. Phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp không phải nộp tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho toàn khu, công trình xử lý nước thải trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh,¹⁹¹ có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm

¹⁹¹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một

tra, thanh tra theo thẩm quyền và xử lý đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất.

Điều 94. Đất sử dụng cho khu kinh tế

1. Thẩm quyền quản lý đất đai đối với các khu chức năng trong khu kinh tế do Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc thu hồi đất, thỏa thuận quyền sử dụng đất, đang có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư khu chức năng trong khu kinh tế được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 Luật Đất đai thì việc thu hồi đất thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 87 Luật Đất đai;

b) Đối với dự án thuộc trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục thực hiện theo ¹⁹²;

c) ¹⁹³ (*được bãi bỏ*)

3. Việc giao đất, cho thuê đất trong khu kinh tế thực hiện như sau:

a) ¹⁹⁴ (*được bãi bỏ*)

b) Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁹² Cụm từ “Điều 60 Nghị định này” được thay thế bởi cụm từ “Mục I Phần VII Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁹³ Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Điểm này được bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 13 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁹⁴ Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Điểm này được bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 13 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

để thực hiện dự án đầu tư thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 55 Nghị định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh,¹⁹⁵ có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền và xử lý vi phạm đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong các khu chức năng của khu kinh tế.

Điều 95. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao là đất phục vụ cho hoạt động công nghệ cao. Việc thành lập và thực hiện chế độ quản lý, sử dụng đất các khu công nghệ cao phải đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về công nghệ cao, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

2. Đối với khu công nghệ cao có hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật được ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng toàn bộ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, cho thuê đất đối với người sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

3. Đối với khu công nghệ cao có hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật được ngân sách nhà nước đầu tư một phần và một phần từ chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao theo quy định sau đây:

a) Cho nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thuê đất đối với diện tích xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy hoạch phân khu xây dựng trong phạm vi khu vực dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng. Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng được cho thuê hạ tầng do mình đầu tư sau khi đã hoàn thành xây dựng đồng bộ theo các giai đoạn dự án đầu tư được phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích phục vụ các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, không bao gồm diện tích đất quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

4. Đối với khu công nghệ cao không được ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng. Nhà đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng được cho thuê lại đất đã xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo các giai đoạn dự án đầu tư được phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì nhà đầu tư

¹⁹⁵ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hằng năm;

c) Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì được quyền chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê.

5. Đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghệ cao bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho toàn khu, công trình xử lý nước thải theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng không phải nộp tiền thuê đất.

6. Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao, người sử dụng đất trong khu công nghệ cao có trách nhiệm thực hiện đồng thời các quy định tại pháp luật về đất đai và pháp luật về khu công nghệ cao.

Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khoản 3 Điều này phải thực hiện các trách nhiệm như đối với nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 93 Nghị định này.

Điều 96. Đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Căn cứ quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Bộ Giao thông vận tải, Bộ Quốc phòng xác định ranh giới khu vực đất sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng, khu vực đất sử dụng chung cho hoạt động dân dụng và quân sự do quân sự hoặc do dân dụng quản lý.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cảng hàng không, sân bay dân dụng theo quy định sau đây:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, công trình kết cấu hạ tầng sân bay và công trình, khu phụ trợ khác của sân bay do Nhà nước sở hữu thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại ¹⁹⁶;

¹⁹⁶ Cụm từ “khoản 3 và khoản 6 Điều 44 Nghị định này” được thay thế bởi cụm từ “mục I phần III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một

b) Cho thuê đất để xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không và công trình dịch vụ hàng không, dịch vụ phi hàng không không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 229 Luật Đất đai và Điều 55 Nghị định này.

Trường hợp cho thuê đất không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì trình tự, thủ tục cho thuê đất thực hiện theo quy định tại các khoản ¹⁹⁷.

Trường hợp cho thuê đất thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư; cho thuê đất thuộc diện không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại ¹⁹⁸;

c) Phần diện tích đất giao Cảng vụ hàng không quản lý theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai là phần diện tích đất đã được Nhà nước thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện quy hoạch cảng hàng không, sân bay dân dụng mà chưa giao đất, chưa cho thuê đất;

d) Khi có nhu cầu thực hiện đầu tư xây dựng công trình mới hoặc nâng cấp, mở rộng công trình hiện hữu theo quy hoạch cảng hàng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thuộc phạm vi đất do Cảng vụ hàng không quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất theo quy định.

3. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Cảng vụ hàng không có trách nhiệm rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh diện tích đất đã giao, cho thuê, diện tích đất còn lại chưa giao, chưa cho thuê trong tổng số diện tích đất đã được Nhà nước giao cho Cảng vụ hàng không.

4. Đối với đất mà các công trình hiện hữu đang khai thác, sử dụng ổn định, nhưng không còn phù hợp với quy hoạch cảng hàng không, sân bay được cơ quan

số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

¹⁹⁷ Cụm từ “2, 4 và 6 Điều 44 Nghị định này” được thay thế bởi cụm từ “mục I phần III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026).

¹⁹⁸ Cụm từ “Điều 49 Nghị định này” được thay thế bởi cụm từ “mục I phần III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

có thẩm quyền phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất trên cơ sở đơn đề nghị xin thuê đất, thời hạn thuê đất theo từng năm cho đến khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

5. Cảng vụ hàng không có trách nhiệm thực hiện các biện pháp để quản lý đối với đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao quản lý quy định tại điểm c khoản 2 Điều này để đảm bảo an ninh, an toàn cho hoạt động hàng không; phối hợp với Ủy ban nhân dân các cấp để thực hiện công tác quản lý đất đai tại cảng hàng không, sân bay dân dụng.

Điều 97. Đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn

1. Việc quản lý, sử dụng đất đối với trường hợp đang sử dụng đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để bảo vệ an toàn công trình, khu vực thì người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật nếu việc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có trước khi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực được công bố;

c) Trường hợp hoạt động của công trình có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sức khỏe của người sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đối với công trình xem xét các điều kiện thực tế hoặc đề nghị cơ quan chuyên môn có chức năng thẩm định mức độ ảnh hưởng, nếu phải thu hồi đất thì đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan có chức năng quản lý đất đai¹⁹⁹ nơi có công trình, khu vực rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực để kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các trường hợp sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực.

3. Việc xử lý đối với các trường hợp lấn đất, chiếm đất công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

4. Việc sử dụng đất tạm thời để thi công công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn do đơn vị thi công và người sử dụng đất thỏa thuận theo quy định

¹⁹⁹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

của pháp luật về dân sự.

Điều 98. Đất xây dựng công trình ngầm

1. Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm phải có dự án đầu tư, hạng mục của dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về kiến trúc.

2. Trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 79 Luật Đất đai để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện xây dựng công trình ngầm.

3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm thực hiện theo quy định tại ²⁰⁰.

4. Thời hạn sử dụng đất xây dựng công trình ngầm được xác định theo quy định tại Điều 171 và Điều 172 Luật Đất đai.

5. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xây dựng công trình ngầm thực hiện theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai.

6. Loại đất để xây dựng công trình ngầm được xác định theo mục đích sử dụng quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và Điều 5 Nghị định này không phụ thuộc vào loại đất đã được xác định trên mặt đất.

7. Đối với không gian dưới lòng đất thì thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư tổ chức thi công công trình trong lòng đất theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức nghiệm thu công trình ngầm theo quy định của pháp luật về xây dựng và đo đạc, lập bản đồ công trình ngầm theo quy định của pháp luật về đo đạc và bản đồ;

c) Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 136 Luật Đất đai cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án đối với phần diện tích xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm; chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình ngầm dưới mặt đất nếu chủ đầu tư có yêu cầu.

²⁰⁰ Cụm từ “Điều 49 Nghị định này” được thay thế bởi cụm từ “mục I phần III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

Điều 99. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích

1. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích là việc sử dụng một phần diện tích đất của mục đích sử dụng đất chính vào mục đích khác quy định tại Điều 218 Luật Đất đai. Mục đích sử dụng đất chính là mục đích của thửa đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, đang sử dụng đất ổn định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

2. Phạm vi, điều kiện sử dụng đất kết hợp đa mục đích

a) Sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 121 Luật Đất đai;

b)²⁰¹ Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính. Điều kiện quy định tại điểm này không áp dụng đối với đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích, các loại đất kết hợp mục đích hoạt động khoáng sản;

c) Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ. Diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất trồng lúa, đất lâm nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa và pháp luật về lâm nghiệp. Đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước;

d)²⁰² Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng hoặc quy định của pháp luật khác có liên quan;

đ) Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.

3. Nội dung phương án sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ

a) Thông tin về người sử dụng đất;

b) Thông tin về thửa đất, khu đất đang sử dụng vào mục đích chính, gồm: vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng đất (Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp từ tổ chức, cá nhân khác); thời hạn sử dụng đất (thời hạn lâu dài, thời hạn sử dụng đất

²⁰¹ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 12 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²⁰² Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 12 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

còn lại đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn);

c) Thông tin về diện tích đất sử dụng kết hợp, gồm: vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, thời gian sử dụng kết hợp;

d) Phương án xây dựng, cải tạo công trình đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích kết hợp có công trình xây dựng, gồm công trình xây dựng mới, công trình cải tạo công trình có sẵn;

đ) Phương án tháo dỡ công trình, khôi phục lại để đủ điều kiện sử dụng đất vào mục đích chính khi hết thời hạn sử dụng vào mục đích kết hợp;

e) Cam kết, biện pháp theo quy định của pháp luật có liên quan để bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh; hạn chế ảnh hưởng bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

g) Sơ đồ, bản đồ có liên quan đến thửa đất, khu đất sử dụng vào mục đích kết hợp.

4.²⁰³ (được bãi bỏ)

4.²⁰⁴ Đối với trường hợp đã có nội dung sử dụng đất lâm nghiệp kết hợp để xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp được thể hiện ở phương án quản lý rừng bền vững và đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí của khu rừng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất không phải lập phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định tại khoản 3 Điều này. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất lâm nghiệp trong trường hợp này có trách nhiệm thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về lâm nghiệp.

5. Diện tích đất sử dụng kết hợp vào các mục đích thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; sử dụng cho hoạt động khoáng sản; xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin; quảng cáo ngoài trời; điện mặt trời thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm.

Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Trường hợp đất sử dụng vào mục đích chính đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì chỉ phải nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chênh lệch giữa mục đích sử dụng đất chính và mục đích kết hợp.

Trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng, tiền thuê đất sử dụng vào mục đích kết hợp

²⁰³ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

²⁰⁴ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 14 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

thực hiện theo quy định của Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

6.²⁰⁵ (được bãi bỏ)

7. Trong quá trình sử dụng đất kết hợp mà người sử dụng đất không tiếp tục sử dụng theo phương án đã được phê duyệt thì phải có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều này và phải khôi phục lại để đủ điều kiện tiếp tục sử dụng vào mục đích chính theo quy định.

Khi hết thời hạn sử dụng đất vào mục đích kết hợp mà không được gia hạn, tổ chức, cá nhân sử dụng đất có trách nhiệm khôi phục lại để đủ điều kiện sử dụng đất vào mục đích chính theo phương án đã được phê duyệt.

8. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất được Nhà nước giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm để thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao nhưng chưa sử dụng hết công suất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về tài sản công thì không phải chuyển sang thuê đất mà thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng tài sản công.

Điều 100. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư

1. Điều kiện về đất tham gia góp quyền sử dụng đất

a) Diện tích đất của người sử dụng đất tham gia góp quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 219 Luật Đất đai phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận;

b) Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại khoản 5 Điều 219 Luật Đất đai không vượt quá 30% tổng diện tích đất của dự án góp quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai.

2. Đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 219 Luật Đất đai, sau khi điều chỉnh lại đất đai, người góp quyền sử dụng đất được nhận quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng theo phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đã được phê duyệt.

Việc thực hiện phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đối với trường hợp này phải thành lập dự án theo quy định tại khoản 6 Điều 219 Luật Đất đai. Việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3.²⁰⁶ (được bãi bỏ)

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cùng cấp thực hiện việc ký cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở phương án góp quyền sử dụng

²⁰⁵ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

²⁰⁶ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

đất, điều chỉnh lại đất đai đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; chuyển 01 bộ hồ sơ kèm theo 01 bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Chương VIII

THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI; KIỂM TRA CHUYÊN NGÀNH ĐẤT ĐAI

Điều 101. Theo dõi và đánh giá quản lý, sử dụng đất đai

1. Theo dõi và đánh giá đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai bao gồm các nội dung:

- a) Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai;
- b) Tổ chức triển khai thực hiện Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- c) Công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính và các bản đồ chuyên ngành về đất đai; đăng ký, lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận; thống kê, kiểm kê đất đai;
- d) Lập, điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- đ) Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; phát triển quỹ đất;
- e) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
- g) Xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, xác định giá đất cụ thể;
- h) Thực hiện thủ tục hành chính và các dịch vụ công về đất đai;
- i) Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong quản lý, sử dụng đất đai;
- k) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Theo dõi và đánh giá đối với việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất bao gồm các nội dung:

- a) Việc thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất, gồm: đăng ký đất đai; sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất; thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; tuân thủ đúng quy định khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất;
- b) Tình hình vi phạm pháp luật đất đai trên địa bàn, gồm: lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất; sử dụng đất không đúng mục đích; không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất đối với dự án đầu tư.

3. Kiểm tra, giám sát thực tế việc quản lý, sử dụng đất đai thực hiện như sau: Hằng năm, căn cứ kê khai đăng ký, báo cáo của người sử dụng đất, của cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp và tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa

bàn, Bộ Nông nghiệp và Môi trường²⁰⁷, Ủy ban nhân dân các cấp xây dựng kế hoạch, tổ chức kiểm tra việc quản lý nhà nước về đất đai và việc sử dụng đất đối với người sử dụng đất.

4. Đối tượng theo dõi, đánh giá thuộc trách nhiệm của Bộ Nông nghiệp và Môi trường²⁰⁸ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 232 Luật Đất đai, bao gồm:

a) Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất từ 30 ha trở lên tại khu vực đô thị và từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn; dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf; dự án cụm công nghiệp; dự án cảng hàng không, cảng biển, dự án lấn biển;

b) Tổ chức đang sử dụng đất có quy mô sử dụng đất từ 50 ha trở lên tại khu vực đô thị và từ 100 ha trở lên tại khu vực nông thôn.

5. Việc đăng ký đất đai, báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất của người sử dụng đất thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất có trách nhiệm đăng ký đất đai quy định tại Điều 132 và Điều 133 Luật Đất đai;

b) Tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có trách nhiệm báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất hằng năm.

Nội dung báo cáo gồm: tên tổ chức sử dụng đất; địa chỉ khu đất, thửa đất; diện tích khu đất, thửa đất (trong đó cần nêu rõ diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất chưa đưa vào sử dụng; diện tích đất bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp, liên doanh, liên kết, cho thuê, cho mượn không đúng quy định); giấy tờ về quyền sử dụng đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; đề xuất, kiến nghị (nếu có).

6. Thời điểm báo cáo

a) Tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án quy định tại điểm a khoản 4 Điều 232 Luật Đất đai và khoản 4 Điều này báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường²⁰⁹ và Ủy ban nhân dân các cấp trước ngày 31 tháng 12 hằng năm.

Các tổ chức sử dụng đất còn lại báo cáo Ủy ban nhân dân các cấp trước ngày 31 tháng 12 hằng năm;

²⁰⁷ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

²⁰⁸ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

²⁰⁹ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

b)²¹⁰ (*được bãi bỏ*)

c) Ủy ban nhân dân²¹¹ báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 20 tháng 01 năm sau;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường²¹² trước ngày 30 tháng 01 năm sau;

đ) Bộ Nông nghiệp và Môi trường²¹³ trên cơ sở báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày 01 tháng 3 năm sau.

7. Hình thức báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng đất của người sử dụng đất được thực hiện trên hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai quy định tại Điều 233 Luật Đất đai.

Trong thời gian chưa có hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai, người sử dụng đất báo cáo bằng văn bản theo hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường²¹⁴ gửi đến các cơ quan quy định tại khoản 6 Điều này bằng hình thức nộp trực tiếp tại các cơ quan hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trên cổng dịch vụ công quốc gia, cấp tỉnh.

8. Báo cáo theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai của Bộ Nông nghiệp và Môi trường²¹⁵ và Ủy ban nhân dân các cấp phải thể hiện các nội dung sau:

²¹⁰ Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

²¹¹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²¹² Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

²¹³ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

²¹⁴ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

²¹⁵ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

a) Đánh giá tình hình tổ chức thực hiện công tác quản lý đất đai trên địa bàn; kết quả thực hiện các nội dung về quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này theo thẩm quyền;

b) Đánh giá việc chấp hành pháp luật về đất đai, hiệu quả sử dụng đất của người sử dụng đất trên địa bàn quy định tại khoản 2 Điều này;

c) Đánh giá tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường trên địa bàn;

d) Đánh giá, xếp hạng đối với công tác quản lý đất đai của cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai theo các nội dung quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này theo tiêu chí do Bộ Nông nghiệp và Môi trường²¹⁶ ban hành;

đ) Đề xuất, kiến nghị hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 102. Cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý, sử dụng đất đai

Việc cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý, sử dụng đất đai thực hiện như sau:

1. ^{217, 218} có trách nhiệm báo cáo và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý, sử dụng đất đai; kết quả thực hiện các đề án, dự án về quản lý đất đai cho Ủy ban nhân dân cùng cấp và cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp trên để cập nhật vào hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai.

2. Các bộ, ngành và các cơ quan có liên quan có trách nhiệm báo cáo và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin có liên quan về quản lý, sử dụng đất đai trong phạm vi nhiệm vụ quản lý của mình.

3. Tổ chức, cá nhân phản ánh đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý, sử dụng đất đai cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân các cấp để cập nhật vào hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 103. Căn cứ, thẩm quyền, trách nhiệm, nội dung và hình thức

²¹⁶ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

²¹⁷ Cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai” được thay thế bởi cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²¹⁸ Cụm từ “, công chức làm công tác địa chính cấp xã” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

kiểm tra chuyên ngành đất đai

1. Căn cứ kiểm tra

- a) Kế hoạch kiểm tra định kỳ hàng năm;
- b) Chỉ đạo của cơ quan, người có thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai;
- c) Thông tin phản ánh, kiến nghị của tổ chức, cá nhân hoặc trên phương tiện thông tin đại chúng về các vi phạm pháp luật trong quản lý, sử dụng đất đai;
- d) Khi phát hiện có hành vi vi phạm của cán bộ, công chức, viên chức trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ.

2. Thẩm quyền ban hành kế hoạch kiểm tra, quyết định kiểm tra và trách nhiệm thực hiện

a) Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường²¹⁹, Thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý chuyên ngành về đất đai trực thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường²²⁰ ban hành kế hoạch kiểm tra, quyết định kiểm tra đối với lĩnh vực đất đai trên phạm vi cả nước.

Ủy ban nhân dân các cấp, Thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý đất đai trực thuộc Ủy ban nhân dân các cấp ban hành kế hoạch kiểm tra, quyết định kiểm tra đối với lĩnh vực đất đai trên phạm vi địa bàn quản lý;

b) Bộ Nông nghiệp và Môi trường²²¹ và cơ quan có chức năng quản lý chuyên ngành về đất đai trực thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường²²²; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh²²³; cán bộ, công chức, viên chức thực hiện chức năng quản lý đất đai chịu trách nhiệm thực hiện việc kiểm tra chuyên ngành đất đai;

c) Trưởng đoàn kiểm tra, Tổ trưởng tổ kiểm tra, người được giao nhiệm vụ

²¹⁹ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

²²⁰ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

²²¹ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

²²² Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 02 năm 2025.

²²³ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

kiểm tra công bố quyết định kiểm tra hoặc văn bản cử người kiểm tra; tổ chức thực hiện việc kiểm tra theo đúng nội dung của quyết định kiểm tra; phân công công việc cụ thể cho thành viên Đoàn kiểm tra, Tổ kiểm tra; chịu trách nhiệm trước người đã ban hành quyết định kiểm tra, văn bản cử người kiểm tra và trước pháp luật về hoạt động kiểm tra; thực hiện đúng thẩm quyền của trưởng Đoàn kiểm tra, Tổ trưởng tổ kiểm tra, công chức, viên chức đang thi hành công vụ theo quy định của pháp luật.

Thành viên Đoàn kiểm tra, Tổ kiểm tra có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ kiểm tra theo sự phân công, điều hành của Trưởng đoàn kiểm tra, Tổ trưởng tổ kiểm tra theo đúng nội dung của quyết định kiểm tra; đề xuất với Trưởng đoàn kiểm tra, Tổ trưởng tổ kiểm tra thực hiện các biện pháp cần thiết để bảo đảm hoạt động kiểm tra có hiệu quả, đúng pháp luật.

3. Hình thức, phương pháp kiểm tra

a) Việc kiểm tra chuyên ngành đất đai thực hiện theo kế hoạch hằng năm hoặc đột xuất; được thực hiện bằng hình thức thành lập Đoàn kiểm tra hoặc văn bản cử Tổ kiểm tra, cử người được giao nhiệm vụ kiểm tra;

b) Kế hoạch kiểm tra ban hành trước ngày 31 tháng 12 của năm trước để thực hiện hoạt động kiểm tra định kỳ; quyết định, văn bản kiểm tra đột xuất khi có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này. Kế hoạch kiểm tra hằng năm phải bảo đảm không trùng lặp về nội dung, đối tượng, phạm vi với kế hoạch thanh tra đất đai;

c) Việc tổ chức kiểm tra được thực hiện bằng nhiều hình thức, gồm: tổ chức kiểm tra tại địa điểm kiểm tra hoặc gửi hồ sơ tới cơ quan thực hiện kiểm tra hoặc tổ chức họp trực tuyến về nội dung kiểm tra hoặc hình thức khác (nếu có).

4. Nội dung kiểm tra về đất đai quy định tại điểm a khoản 4 Điều 234 Luật Đất đai bao gồm:

a) Kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp; cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp; công chức, viên chức thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp²²⁴;

b) Việc bố trí nguồn lực và các điều kiện khác bảo đảm cho việc thi hành pháp luật về đất đai; việc thực hiện thống kê, chế độ báo cáo, lưu trữ, xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu đất đai.

5. Hoạt động kiểm tra chuyên ngành đất đai bảo đảm không chồng chéo với hoạt động thanh tra, không làm ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của cơ quan, tổ chức, cá nhân; có sự phối hợp của các cơ quan có liên quan.

6. Trách nhiệm báo cáo kết quả kiểm tra và thẩm quyền ban hành Thông báo kết luận kiểm tra

a) Trưởng đoàn kiểm tra, Tổ trưởng tổ kiểm tra, người được giao nhiệm vụ

²²⁴ Cụm từ “, công chức làm công tác địa chính cấp xã” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

kiểm tra có trách nhiệm báo cáo kết quả kiểm tra;

b) Người có thẩm quyền quyết định kiểm tra theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này có trách nhiệm ban hành Thông báo kết luận kiểm tra hoặc ủy quyền cho Trưởng đoàn kiểm tra ban hành.

7. Kinh phí kiểm tra được bố trí từ nguồn ngân sách nhà nước. Việc lập, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí kiểm tra được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

8. Người có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này chỉ đạo xây dựng kế hoạch và tổ chức triển khai thực hiện kiểm tra chuyên ngành đất đai theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền của đơn vị.

Điều 104. Trình tự, thủ tục tiến hành kiểm tra

1. Quyết định kiểm tra, thành lập Đoàn kiểm tra hoặc cử Tổ kiểm tra, cử người thực hiện nhiệm vụ kiểm tra

a) Căn cứ vào kế hoạch kiểm tra định kỳ hằng năm, chỉ đạo của cơ quan, người có thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai và tùy theo mục đích yêu cầu, tính chất của việc kiểm tra, người có thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 2 Điều 103 Nghị định này quyết định thành lập Đoàn kiểm tra hoặc cử Tổ kiểm tra, cử người thực hiện nhiệm vụ kiểm tra;

b) Đoàn kiểm tra bao gồm Trưởng đoàn, Phó trưởng đoàn (nếu có) và các thành viên; Tổ kiểm tra bao gồm Tổ trưởng và các thành viên; trường hợp nội dung vụ việc không phức tạp, cần thông tin báo cáo nhanh thì có thể cử người thực hiện nhiệm vụ kiểm tra;

c) Việc thành lập Đoàn kiểm tra, cử Tổ kiểm tra, cử người thực hiện nhiệm vụ kiểm tra được thực hiện theo hình thức ban hành quyết định hoặc văn bản hành chính khác;

d) Thời hạn thực hiện một cuộc kiểm tra không quá 30 ngày. Trong quá trình kiểm tra, Trưởng đoàn kiểm tra có quyền gia hạn một lần thời gian kiểm tra nhưng không quá 07 ngày làm việc.

2. Xây dựng kế hoạch kiểm tra, đề cương yêu cầu báo cáo:

a) Trưởng đoàn kiểm tra, Tổ trưởng tổ kiểm tra có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức xây dựng kế hoạch, đề cương yêu cầu báo cáo gửi cho đối tượng kiểm tra. Trường hợp cử người thực hiện nhiệm vụ kiểm tra thì người thực hiện nhiệm vụ kiểm tra thống nhất kế hoạch kiểm tra với đối tượng kiểm tra mà không phải xây dựng kế hoạch kiểm tra.

Trường hợp kiểm tra đột xuất thì không phải xây dựng kế hoạch kiểm tra và không yêu cầu đối tượng kiểm tra báo cáo trước khi tiến hành kiểm tra;

b) Đối tượng kiểm tra có trách nhiệm báo cáo theo đề cương hoặc theo yêu cầu của Đoàn kiểm tra, Tổ kiểm tra, người thực hiện nhiệm vụ kiểm tra trước khi công bố quyết định kiểm tra và tiến hành kiểm tra tại cơ sở.

3. Đoàn kiểm tra, Tổ kiểm tra, người thực hiện nhiệm vụ kiểm tra thực hiện kiểm tra như sau:

a) Công bố quyết định kiểm tra, văn bản kiểm tra, văn bản cử người thực hiện kiểm tra và tiến hành kiểm tra ngay sau khi công bố;

b) Thu thập hồ sơ, nghiên cứu tài liệu, làm việc với các tổ chức, cá nhân có liên quan, kiểm tra thực tế tại thực địa; trường hợp cần thiết yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp bổ sung hồ sơ, tài liệu, giải trình các nội dung còn chưa rõ; ghi nhận kết quả làm việc bằng biên bản;

c) Xây dựng báo cáo kết quả kiểm tra, dự thảo Thông báo kết luận kiểm tra, trình người có thẩm quyền quyết định kiểm tra quy định tại điểm a khoản 2 Điều 103 Nghị định này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian kiểm tra được ghi tại quyết định, văn bản kiểm tra, văn bản cử người thực hiện kiểm tra.

Báo cáo kết quả kiểm tra, dự thảo Thông báo kết luận kiểm tra phải thể hiện được các nội dung: kết quả kiểm tra, nhận định việc đúng, sai theo quy định của pháp luật; kiến nghị, đề xuất các biện pháp xử lý.

4. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra, dự thảo Thông báo kết luận kiểm tra, người có thẩm quyền quyết định kiểm tra quy định tại điểm a khoản 2 Điều 103 Nghị định này phải ký Thông báo kết luận kiểm tra hoặc ban hành văn bản xử lý các kiến nghị của Đoàn kiểm tra, Tổ kiểm tra, người thực hiện nhiệm vụ kiểm tra.

Thông báo kết luận kiểm tra hoặc văn bản xử lý kết quả kiểm tra phải ghi rõ thời gian tổ chức thực hiện và kết quả thực hiện, gửi cho đối tượng kiểm tra và công bố công khai để thực hiện.

5. Tổ chức thực hiện Thông báo kết luận kiểm tra, văn bản xử lý kết quả kiểm tra

a) Kể từ ngày nhận được Thông báo kết luận kiểm tra, văn bản xử lý, đối tượng được kiểm tra, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện và báo cáo kết quả theo yêu cầu nêu tại Thông báo kết luận kiểm tra, văn bản xử lý;

b) Người ban hành quyết định kiểm tra, Đoàn kiểm tra, Tổ kiểm tra, người thực hiện nhiệm vụ kiểm tra có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc thực hiện Thông báo kết luận kiểm tra, văn bản xử lý;

c) Kiểm tra việc thực hiện Thông báo kết luận kiểm tra, văn bản xử lý.

Khi hết thời hạn thực hiện Thông báo kết luận kiểm tra, văn bản xử lý, người có thẩm quyền quyết định kiểm tra quy định tại điểm a khoản 2 Điều 103 Nghị định này xem xét để ban hành quyết định, văn bản kiểm tra việc thực hiện Thông báo kết luận kiểm tra, văn bản xử lý.

Thời hạn kiểm tra tối đa là 05 ngày làm việc kể từ ngày bắt đầu kiểm tra. Nếu nội dung kiểm tra phức tạp, phạm vi kiểm tra rộng thì thời hạn kiểm tra tối đa là 15 ngày kể từ ngày bắt đầu kiểm tra. Chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ

ngày kết thúc kiểm tra, người được giao nhiệm vụ kiểm tra có trách nhiệm báo cáo kết quả kiểm tra với người có thẩm quyền ban hành quyết định kiểm tra.

Chương IX

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI, HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI KHI THI HÀNH CÔNG VỤ TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

Điều 105. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai

1. Khi nhận được đơn yêu cầu hoà giải tranh chấp đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất tranh chấp về việc thụ lý đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do;

b) Thẩm tra, xác minh nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất;

c) Thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải quy định tại điểm b khoản 2 Điều 235 Luật Đất đai. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời người đại diện cộng đồng dân cư quy định tại khoản 3 Điều 6 Luật Đất đai; người có uy tín trong dòng họ ở nơi sinh sống, nơi làm việc; người có trình độ pháp lý, có kiến thức xã hội; già làng, chức sắc tôn giáo, người biết rõ vụ, việc, công chức Tư pháp - hộ tịch cấp xã; đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh cấp xã; cá nhân, tổ chức khác có liên quan tham gia Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai;

d) Tổ chức cuộc họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Việc hòa giải chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành.

2. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm các nội dung: thời gian, địa điểm tiến hành hòa giải; thành phần tham dự hòa giải; tóm tắt nội dung tranh chấp thể hiện rõ về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên nhân phát sinh tranh chấp theo kết quả xác minh; ý kiến của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai; những nội dung đã được các bên tranh chấp thỏa thuận, không thỏa thuận.

Biên bản hòa giải phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng, các bên tranh chấp, trường hợp biên bản gồm nhiều trang thì phải ký vào từng trang biên bản, đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã và gửi ngay cho các bên tranh chấp, đồng

thời lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét, giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành.

4. Trường hợp hòa giải không thành thì Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp tiếp theo.

5. Kinh phí hỗ trợ cho công tác hòa giải tranh chấp đất đai quy định tại Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 106.²²⁵ (được bãi bỏ)

Điều 107.²²⁶ (được bãi bỏ)

Điều 108. Căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai

1. Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

a) Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đất đai cung cấp;

b) Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương;

c) Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Chính sách ưu đãi người có công với cách mạng và thân nhân người có công với cách mạng;

đ) Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

2. Nộp đơn yêu cầu thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai

Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên không chấp hành thì bên được thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai nộp đơn yêu cầu thi hành quyết định

²²⁵ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

²²⁶ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 21 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân ²²⁷ nơi có đất.

3. Ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai

a) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân ²²⁸ nơi có đất tranh chấp ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai;

b) Quyết định cưỡng chế phải được thi hành trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người bị cưỡng chế nhận được quyết định cưỡng chế hoặc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản về việc người bị cưỡng chế vắng mặt hoặc người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế, trừ trường hợp quyết định cưỡng chế quy định thời gian dài hơn.

4. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai

a) Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế thực hiện trong giờ hành chính. Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 10 giờ đêm ngày hôm trước đến đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, ngày lễ theo truyền thống của đồng bào dân tộc; trong thời gian 15 ngày trước và sau thời gian nghỉ Tết âm lịch và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương.

5. Cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên tranh chấp không chấp hành quyết định và đã được Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất tranh chấp vận động, thuyết phục mà không chấp hành;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai

²²⁷ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²²⁸ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất tranh chấp;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

6. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân²²⁹ quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế;

b) Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm lập phương án cưỡng chế trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân²³⁰ phê duyệt. Phương án cưỡng chế phải có các nội dung cơ bản sau: mục đích, yêu cầu của việc cưỡng chế; thời gian, địa điểm, tiến độ thực hiện cưỡng chế; phương tiện, công cụ phục vụ, hỗ trợ cưỡng chế; thành phần, lực lượng tham gia cưỡng chế; thành phần phối hợp; kinh phí thực hiện cưỡng chế; phương án bảo quản tài sản di dời khỏi nơi cưỡng chế (nếu có); trách nhiệm thực hiện;

c) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận việc chấp hành; việc thực hiện các nội dung trong quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện ngay sau khi lập biên bản dưới sự giám sát của Ban thực hiện cưỡng chế;

d) Ban thực hiện cưỡng chế có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban thực hiện

²²⁹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²³⁰ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

cưỡng chế phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản.

7. Thành phần Ban thực hiện cưỡng chế gồm:

- a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân ²³¹ là Trưởng ban;
- b) Thành viên đại diện cho các cơ quan ²³², gồm: cơ quan có chức năng quản lý đất đai, xây dựng, thanh tra, tư pháp²³³ và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân ²³⁴ quyết định.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí thực hiện việc cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

9. Thời gian thực hiện thủ tục cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại các khoản 3, 6 và 8 Điều này không quá 45 ngày kể từ ngày quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu lực thi hành.

Điều 109. Hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai

1. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới đơn vị hành chính bao gồm các hành vi sau:

- a) Làm sai lệch sơ đồ vị trí, bảng tọa độ, biên bản bàn giao mốc địa giới đơn vị hành chính;
- b) Cắm mốc địa giới đơn vị hành chính sai vị trí trên thực địa.

²³¹ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²³² Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²³³ Cụm từ “; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất” được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²³⁴ Cụm từ “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

2. Vi phạm về lập, điều chỉnh, phê duyệt, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không kịp thời tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định;

b) Lập và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng nội dung theo quy định;

c) Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

d) Quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng thẩm quyền;

đ) Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng nguyên tắc, không đúng căn cứ theo quy định;

e) Không công bố hoặc công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng quy định; không thực hiện việc xem xét, đánh giá điều chỉnh, hủy bỏ và công bố công khai việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất hoặc hủy bỏ việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với phân diện tích đất được xác định trong ²³⁵ sau 02 năm liên tục không thực hiện; không báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Vi phạm quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm các hành vi sau:

a) Thu hồi đất không đúng các trường hợp theo quy định tại các điều 78, 79, 81 và 82 Luật Đất đai;

b) Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng không đúng căn cứ, không đủ điều kiện theo quy định;

c) Không thông báo trước cho người có đất thu hồi theo quy định; không thực hiện đúng trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai;

d) Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng;

đ) Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không đúng đối tượng, diện tích đất, mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi; làm sai lệch hồ sơ thu hồi đất; xác định sai vị trí và diện tích đất thu hồi trên thực địa;

e) Cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất không đúng nguyên tắc, không đủ điều kiện; ban hành quyết

²³⁵ Cụm từ “kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “kế hoạch sử dụng đất cấp xã” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

định cưỡng chế không đúng thẩm quyền; trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế không đúng theo quy định và không thực hiện đúng trách nhiệm trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

4. Vi phạm quy định về trưng dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích đất, mức bồi thường, thời hạn bồi thường cho người có đất trưng dụng;

b) Trưng dụng đất không đúng quy định tại Điều 90 Luật Đất đai.

5. Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất không đúng căn cứ, không đủ điều kiện theo quy định;

b) Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa quyết định thu hồi đất, chưa thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Giao đất, cho thuê đất không đúng vị trí và diện tích đất trên thực địa;

d) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng;

đ) Giao đất, cho thuê đất không thực hiện đúng quy định tại các điều 124, 125 và 126 Luật Đất đai;

e) Cho phép sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất không đúng quy định tại Điều 127 Luật Đất đai.

6. Vi phạm quy định về đăng ký, cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không lập hồ sơ địa chính đầy đủ theo quy định, không chỉnh lý, cập nhật biến động đầy đủ, kịp thời khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính về đất đai hoặc do yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Xác nhận nguồn gốc đất khi đăng ký, cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật;

c) Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc không đúng thời hạn sử dụng đất;

d) Đình chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng;

đ) Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động không đúng thẩm quyền, không đủ điều kiện theo

quy định.

7. Vi phạm về tài chính về đất đai bao gồm các hành vi sau:

a) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không đúng căn cứ, không đúng thời điểm theo quy định; miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không đúng đối tượng;

b) Căn cứ định giá đất, sử dụng thông tin đầu vào để xác định giá đất không đúng quy định của pháp luật;

c) Xác định giá đất cụ thể không đúng thời hạn, không đúng nguyên tắc, không đúng điều kiện, không đúng phương pháp theo quy định;

d) Không kịp thời ban hành bảng giá đất hằng năm;

đ) Áp dụng giá đất cụ thể, bảng giá đất không đúng đối tượng theo quy định của pháp luật;

e) Quyết định giá đất không đúng thẩm quyền theo quy định.

8. Vi phạm quy định về quản lý đất do được Nhà nước giao để quản lý bao gồm các hành vi sau:

a) Để xảy ra tình trạng người được pháp luật cho phép sử dụng đất tạm thời mà sử dụng đất không đúng mục đích;

b) Sử dụng đất không đúng mục đích;

c) Để đất bị lấn, bị chiếm mà không có biện pháp ngăn chặn;

d) Cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái quy định của pháp luật;

đ) Không đăng ký vào hồ sơ địa chính, không báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng tại địa phương.

9. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về đất đai bao gồm các hành vi sau:

a) Không nhận hồ sơ đã hợp lệ, đầy đủ; nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi;

b) Tự đặt ra các thủ tục hành chính ngoài quy định;

c) Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính;

d) Giải quyết thủ tục hành chính chậm so với thời hạn quy định;

đ) Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật về đất đai đã đủ điều kiện để thực hiện;

e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;

g) Quyết định, ghi ý kiến hoặc xác nhận vào hồ sơ không đúng quy định gây thiệt hại hoặc tạo điều kiện cho người yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính

gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức và công dân;

h) Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

10. Vi phạm về việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 81 Luật Đất đai, bao gồm các hành vi sau:

a) Không gửi thông báo đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định;

b) Không trình quyết định thu hồi đất, không ban hành quyết định thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế;

c) Không trình quyết định thu hồi đất, không ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan được giao trách nhiệm theo dõi việc thực hiện quyết định xử phạt vi phạm hành chính về việc người sử dụng đất vẫn tiếp tục vi phạm đối với trường hợp thu hồi đất tại các khoản 1, 2 và 7 Điều 81 Luật Đất đai;

d) Không trình quyết định thu hồi đất, không ban hành quyết định thu hồi đất theo kết luận của cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp thu hồi đất theo quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 8 Điều 81 Luật Đất đai.

11. Các hành vi vi phạm khác bao gồm:

a) Không ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai để xảy ra hậu quả nghiêm trọng;

b) Không thực hiện đúng trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật đất đai;

c) Phân biệt đối xử về giới trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai;

d) Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

đ) Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật;

e) Không báo cáo hoặc báo cáo không kịp thời trong quản lý đất đai theo quy định;

g) Sử dụng quỹ phát triển đất không đúng mục đích;

h) Vi phạm chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

12. Việc xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ quy định tại Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, pháp luật về viên chức và pháp luật khác có liên quan.

Chương X

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH²³⁶

²³⁶ Điều 124 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 12 năm 2024 quy định như sau:

“Điều 124. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Các nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

b) Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ về quy định một số giấy tờ hợp pháp đất đai để cấp giấy phép xây dựng.

3. Bãi bỏ một số điều, khoản của các Nghị định sau đây:

a) Điều 12, Phụ lục VI, Phụ lục VII của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

b) Điểm b, điểm c khoản 3 Điều 111 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

4. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.”

Các điều 21, 22 và 23 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định như sau:

“Điều 21. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

2. Nghị định này được thực hiện đến trước ngày 01 tháng 3 năm 2027. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đã được sửa đổi, bổ sung, ban hành mới để phù hợp với việc tổ chức chính quyền 02 cấp thì thực hiện theo các văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành.

3. Ban hành kèm theo Nghị định này Phụ lục trình tự, thủ tục trong lĩnh vực đất đai đã được sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền được phân quyền, phân cấp, phân định tại Chương II của Nghị định này.

4. Các quy định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành

a) Khoản 1 và khoản 2 Điều 22 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;

b) Khoản 5 và khoản 11 Điều 9; khoản 1 Điều 19; khoản 3 Điều 20; các Điều 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 60; các Mẫu số 01/ĐK, 02/ĐK, 03/ĐK, 04/ĐK, 05/ĐK, 06/ĐK, 07/ĐK, 08/ĐK, 09/ĐK, 10/ĐK, 11/ĐK, 12/ĐK, 14/ĐK Nghị định số 101/2024/NĐ-CP;

c) Khoản 1 Điều 14; khoản 1 và khoản 5 Điều 54; điểm c khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 94; khoản 4 và khoản 6 Điều 99; khoản 3 Điều 100; điểm b khoản 6 Điều 101; các Điều 20, 21, 23, 44, 45, 48, 49, 51, 52, 53, 60, 64, 66, 68, 73, 106, 107 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

d) Các Điều 11, 12 và 13 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

Điều 22. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai đang thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa kết thúc nhiệm vụ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc tiếp tục thực hiện nhiệm vụ này cho phù hợp với tình trường hợp cụ thể.

2. Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới.

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

a) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện đã ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục thực hiện các thủ tục theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai và Nghị định này đối với phần diện tích trên địa bàn cấp xã;

b) Trường hợp đang thực hiện trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa ban hành quyết định phê duyệt phương án

bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục thực hiện các bước theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này đối với phần diện tích trên địa bàn cấp xã;

c) Trường hợp đã có quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa tổ chức thực hiện cưỡng chế thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc cưỡng chế theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này;

d) Trường hợp tổ chức thực hiện định giá đất, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đang thực hiện nhiệm vụ theo quy định của Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa kết thúc nhiệm vụ thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc tiếp tục thực hiện nhiệm vụ này cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể.

4. Trường hợp dự án có một phần diện tích đất đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo thẩm quyền được giao tại Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 còn diện tích đất chưa phê duyệt phương án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sau sắp xếp quyết định lựa chọn quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ban hành để tổ chức thực hiện.

5. Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì nay Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành;

b) Trường hợp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì nay Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định này;

c) Các hợp đồng thuê đất đã được ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục có hiệu lực cho đến khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng.

6. Hồ sơ 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 đã được tiếp nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì nay giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành;

b) Trường hợp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì nay Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định này.

7. Đối với trường hợp các địa phương đang thực hiện xây dựng bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, nay thực hiện theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh của đơn vị hành chính mới tiếp tục thực hiện nhiệm vụ xây dựng bảng giá đất để kịp thời công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định pháp luật.

Điều 23. Trách nhiệm thi hành

1. Cơ quan, người có thẩm quyền được phân quyền, phân cấp, phân định thẩm quyền khi tiếp nhận thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai có trách nhiệm sau đây:

a) Rà soát các nhiệm vụ được phân quyền, phân cấp, phân định thẩm quyền quy định tại Nghị định này để chỉnh sửa, bổ sung và công bố Quyết định danh mục thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết; bảo đảm giải quyết thủ tục hành chính sau phân quyền, phân cấp, phân định thẩm quyền được thông suốt, không bị gián đoạn;

b) Kế thừa toàn bộ hồ sơ, tài liệu, các bước thực hiện và kết quả giải quyết của cơ quan, người có thẩm quyền đã thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Không được yêu cầu cá nhân, tổ chức nộp lại hồ sơ đã nộp; không thực hiện lại các bước trong thủ tục hành chính đã thực hiện trước khi phân quyền, phân cấp, phân định thẩm quyền;

c) Tiếp nhận và thực hiện quản lý nhà nước đối với các nhiệm vụ đã được phân quyền, phân cấp, phân định thẩm quyền do cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./."

Các điều 8, 9 và 10 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025 quy định như sau:

"Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được triển khai nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định này.

2. Các trường hợp đã triển khai thực hiện xác định giá đất cụ thể trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa ban hành quyết định giá đất cụ thể thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc tiếp tục thực hiện và ban hành quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành hoặc áp dụng quy định tại Nghị định này.

3. Trường hợp đã được cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được giao rừng, cho thuê rừng thì thực hiện giao rừng, cho thuê rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp và các quy định liên quan tại Nghị định này.

Trường hợp đã giao rừng, cho thuê rừng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

4. Các dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

5. Các biểu mẫu quy định trong Nghị định này và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP thay thế các biểu mẫu quy định trong các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Trường hợp các biểu mẫu quy định trong các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai không sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ tại Nghị định này và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện.

6. Trường hợp các nội dung, trình tự, thủ tục tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP có sự khác biệt so với Nghị định này thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

2. Các quy định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

- a) Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất;
- b) Nghị định số 26/2021/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thi điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

Điều 10. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.”

Các điều 16, 17, 18, 19, 20, 21 và 22 của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026 quy định như sau:

“Điều 16. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

2. Chương IV Nghị định này được thực hiện đến trước ngày 01 tháng 3 năm 2027. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đã được sửa đổi, bổ sung, ban hành mới để phù hợp với việc tổ chức chính quyền 02 cấp thì thực hiện theo các văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành.

Các quy định về giá đất, về giá bán nhà ở tái định cư, về trưng dụng đất không quy định tại Nghị định này thì tiếp tục thực hiện theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

3. Các quy định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

- a) Điều 11; khoản 1 Điều 12; các Điều 16, 17, 24, 25, 26, 27, 28, 29 và 37; điểm a khoản 1 Điều 38 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;
- b) Khoản 3 Điều 18; điểm d khoản 1 và điểm d khoản 2 Điều 24; khoản 3 và khoản 4 Điều 65 của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP;
- c) Khoản 2 Điều 30; Điều 32; Điều 33; Điều 34; Điều 50; khoản 5 Điều 54 và Điều 65 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;
- d) Khoản 4 Điều 77 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP);
- đ) Các điều, khoản, điểm của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, bao gồm:
 - đ1) Điều 4; khoản 3 và điểm c khoản 4 Điều 7; khoản 3 Điều 8; Điều 10, Điều 11; khoản 3 và khoản 5 Điều 12; các điểm b, c, d và e khoản 1, điểm đ khoản 2 Điều 14; điểm b khoản 1 và điểm e, g khoản 2 Điều 17; Điều 19; Điều 20;
 - đ2) Điều 5, trừ các điểm i khoản 1, điểm g khoản 2 và điểm d khoản 5;
 - đ3) Điều 9, trừ khoản 3, điểm i và điểm m khoản 4;
- e) Các Phụ lục của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, bao gồm:
 - e1) Phụ lục I, trừ các nội dung sau:
 - Khoản 6 Mục I Phần III; Phần IV;
 - Phần VI; Phần VIII;

Điểm b và điểm c khoản 3 Mục II, điểm b và điểm c khoản 4 Mục III, điểm b khoản 3 Mục VI, khoản 1 Mục VII, khoản 1 và nội dung tại tên khoản 2 Mục XI, khoản 1 Mục XIII, khoản 1 Mục XVI nội dung C Phần V; e2) Phụ lục II, trừ các mẫu số: 14, 14a, 14b, 14c, 14d, 14đ, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 và 43;

g) Các điều, khoản, điểm và Phụ lục của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, bao gồm:

g1) Khoản 12 Điều 1; khoản 1 Điều 3; các khoản 3, 4, 7, 8 và điểm b khoản 9, khoản 11, 13 và 15 Điều 4; các khoản 1, 2 và 3, điểm a và điểm b khoản 4, khoản 5 Điều 6; gạch đầu dòng thứ 1, gạch đầu dòng thứ 7 điểm a khoản 2, điểm a khoản 4 Điều 7; các gạch đầu dòng thứ 4, 6, 8, 11 và 12 điểm a khoản 3, khoản 6 Điều 7;

g2) Phụ lục IV.

4. Thay thế các cụm từ sau đây:

a) Cụm từ “quy định tại Mục 7 Phần XV của “Phần C. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT” này” bằng cụm từ “đối với trường hợp giấy chứng nhận cấp cho nhiều thửa đất mà có một hoặc một số thửa đất bị thu hồi giấy chứng nhận theo quy định” tại khoản 1 Mục VII nội dung C Phần V Phụ lục I của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP;

b) Cụm từ “điểm d Mục 1 Phần I của “Phần B. HỒ SƠ THỰC HIỆN THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT” bằng cụm từ “khoản 4 Điều 45 của Luật Đất đai” tại khoản 1 Mục XI nội dung C Phần V Phụ lục I của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

Điều 17. Quy định chuyển tiếp về giá đất

1. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện thay Hội đồng thẩm định bảng giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Các trường hợp đang xác định giá đất cụ thể trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà tiếp tục áp dụng xác định giá đất cụ thể thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

2. Quy định tại khoản 7 Điều 11 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 được áp dụng cho trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất hoặc chưa giao đất, cho thuê đất.

Điều 18. Quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất

1. Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt thì tiếp tục áp dụng để thực hiện công tác quản lý đất đai cho đến hết kỳ quy hoạch. Việc điều chỉnh phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được xác định theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 65 của Luật Đất đai và được phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch tỉnh theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Trường hợp người sử dụng đất được cho thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa ký hợp đồng thuê đất thì được ký hợp đồng thuê đất nếu có nhu cầu.

3. Trường hợp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Giá khởi điểm để đấu giá là giá theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành theo quy định tại Nghị định này.

Điều 19. Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. 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 định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt.

2. Trường hợp trước ngày Nghị định 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 bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai, Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định 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 định này có hiệu lực thi hành thì trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn áp dụng một trong các quy định của pháp luật sau đây để phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Quy định của pháp luật tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Quy định của pháp luật tại thời điểm Luật Đất đai có hiệu lực thi hành;

c) Quy định của pháp luật có hiệu lực từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

3. Trường hợp thông báo thu hồi đất ban hành theo quy định của Luật Đất đai còn hiệu lực sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo thông báo thu hồi đất đã ban hành.

Điều 20. Quy định về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận

1. Trường hợp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà ghi thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là lâu dài hoặc không thể hiện thời hạn sử dụng đất thì khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, thời hạn sử dụng đất được xác định lại là 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung

đất ở với đất khác, ví dụ như “thổ cư”, “thổ tập trung”, “làm nhà ở”, “đất ở + vườn”, “T”, “TV”, “TQ”, “TTT” thì giải quyết như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ, quá trình quản lý, sử dụng đất và điều kiện thực tế ở địa phương để quy định việc xác định diện tích đất ở, quy định các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp để áp dụng quy định tại khoản này;

b) Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản này đã được xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận hoặc trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận mới từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau nhưng trên giấy chứng nhận chưa xác định cụ thể diện tích đất ở thì thực hiện xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận mới và được xác định cụ thể diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận thì không xác định diện tích đất ở theo quy định tại khoản này;

d) Khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm thực hiện đồng thời việc xác định diện tích đất ở quy định tại khoản này. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện riêng thủ tục xác định diện tích đất ở thì thực hiện theo trình tự, thủ tục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 21. Quy định chuyển tiếp về đo đạc lập bản đồ địa chính

Đối với trường hợp đã thực hiện trích đo bản đồ địa chính hoặc đo đạc chính lý bản đồ địa chính để thực hiện thủ tục đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành mà chưa hoàn thành việc ký xác nhận kết quả trích đo bản đồ địa chính, kết quả đo đạc chính lý bản đồ địa chính thì tiếp tục thực hiện việc ký xác nhận theo quy định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành và được đưa vào sử dụng.

Điều 22. Trách nhiệm thi hành

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền khi tổ chức thực hiện theo quy định của Nghị định này mà khác với quy định về trách nhiệm tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP thì thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Trường hợp Nghị định này và Nghị định khác có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.”

Các điều 61, 62 và 63 Nghị định số 70/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 3 năm 2026 quy định như sau:

“Điều 61. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 09 tháng 3 năm 2026, trừ quy định tại các khoản 3 và 4 Điều này.

2. Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 58/2023/NĐ-CP ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Chính phủ, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, Nghị định số 22/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ và Nghị định số 16/2026/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ (sau đây gọi là Nghị định số 37/2019/NĐ-CP của Chính phủ) hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3 và 4 Điều này.

3. Quy định có liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030 theo quy định tại Điều 56 Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 và Nghị định số 37/2019/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực đến khi điều chỉnh quy hoạch được quyết định nhưng không quá ngày 30 tháng 6 năm 2026.

4. Quy định về việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 theo quy định tại Nghị định số 37/2019/NĐ-CP của Chính phủ và quy định của pháp luật về đất đai thực hiện cho đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch.

5. Điều chỉnh quy hoạch ngành quốc gia thời kỳ 2021 - 2030 tại số thứ tự 3, 4, 5, 12, 14, 16, 19, 20, 22, 29 và 30 Phụ lục I Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được áp dụng tên quy hoạch ngành tương ứng tại số thứ tự 3, 4, 5, 11, 12, 13, 15, 14 và 24 Mục 1 Phụ lục Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15, thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 và Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 62 Nghị định này.

Điều 62. Điều khoản chuyển tiếp

1. Quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch đã được quyết định hoặc phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được thực hiện như sau:

a) Quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 và điều chỉnh quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 đã được quyết định hoặc phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được tiếp tục thực hiện đến hết thời kỳ quy hoạch hoặc đến khi được thay thế theo quy định của pháp luật;

b) Quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn, điều chỉnh quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được phê duyệt trước ngày Nghị

Điều 110.²³⁷ (được bãi bỏ)**Điều 111. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.
2. Các nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành
 - a) Nghị định số 119-CP ngày 16 tháng 9 năm 1994 của Chính phủ ban hành quy định về việc quản lý, sử dụng hồ sơ địa giới, bản đồ địa giới và mốc địa giới hành chính các cấp;
 - b) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ

định này có hiệu lực thi hành được tiếp tục thực hiện đến hết thời kỳ quy hoạch hoặc thời hạn quy hoạch hoặc đến khi được thay thế theo quy định của pháp luật.

2. Điều chỉnh quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030 đã trình phê duyệt trước ngày 01 tháng 3 năm 2026 nhưng chưa được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục phê duyệt nội dung điều chỉnh quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch trước ngày 01 tháng 3 năm 2026 trên cơ sở hồ sơ điều chỉnh quy hoạch đã trình phê duyệt; thẩm quyền phê duyệt và việc công bố, cung cấp thông tin về điều chỉnh quy hoạch thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 và Nghị định này.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoặc cơ quan lập quy hoạch đã lựa chọn được tổ chức tư vấn lập quy hoạch ngành quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tổ chức tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoặc cơ quan lập quy hoạch không cần phải tổ chức lựa chọn lại tổ chức tư vấn lập quy hoạch, tổ chức tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch.

4. Nguồn lực hỗ trợ cho hoạt động quy hoạch đã được tiếp nhận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và tuân thủ nguyên tắc quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định này.

5. Việc đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch trong chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư theo quy định tại Điều 48 Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 và quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thực hiện như sau:

a) Dự án đã được chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan;

b) Dự án đã hoàn thành thẩm tra hoặc thẩm định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện việc chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và quy định khác của pháp luật có liên quan;

c) Dự án chưa hoàn thành việc thẩm tra hoặc thẩm định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch theo quy định của Nghị định này và quy định tại các điểm d và đ khoản này;

d) Đối với dự án phải đánh giá sự phù hợp với quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành tại Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch được thực hiện theo quy định của Nghị định này cho đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản này;

đ) Đối với dự án phải đánh giá sự phù hợp với quy hoạch ngành quốc gia tại các số thứ tự 14 và 15 Phụ lục I, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành tại các số thứ tự 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 33, 36, 37 và 38 Phụ lục II của Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch được thực hiện theo quy định của Nghị định này cho đến hết thời kỳ quy hoạch hoặc đến khi được thay thế theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 63. Trách nhiệm thi hành

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố, các cơ quan, tổ chức và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm tổ chức và hướng dẫn thi hành Nghị định này.”

²³⁷ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 61 Nghị định số 70/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 3 năm 2026.

quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

c) Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

d) Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

đ) Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

e) Nghị định số 42/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Chính phủ về hoạt động lấn biển.

3. Bãi bỏ một số điều, khoản của các nghị định sau đây:

a) Điều 1 Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi một số điều của các nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường;

b)²³⁸ (được bãi bỏ)

c)²³⁹ (được bãi bỏ)

d) Điều 11 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu, sổ tạm trú giấy khi thực hiện thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công.

Điều 112. Quy định chuyển tiếp

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

a) Đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua để sử dụng vào mục đích khác nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án thì được chuyển sang thực hiện trong các năm tiếp theo nhưng không được quá thời hạn 03 năm và không phải làm lại thủ tục trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai nếu tiếp tục thực hiện dự án;

b) Trường hợp đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác từ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng tiêu chí, điều kiện quy

²³⁸ Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 124 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 12 năm 2024.

²³⁹ Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 124 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 12 năm 2024.

định tại Nghị định này;

c) Trường hợp đang thực hiện thủ tục thẩm định hoặc trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận hoặc trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua chuyên mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang mục đích khác từ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này;

d) Trường hợp đã có quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do điều chỉnh dự án đầu tư hoặc điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đó mà không phải thực hiện theo quy định tại Nghị định này;

đ) Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì tiếp tục sử dụng đất theo hình thức sử dụng đất quy định tại khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP;

e) Đối với trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất do được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì được tiếp tục sử dụng đất;

g) Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì tiếp tục thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà không phải thực hiện theo quy định tại Nghị định này;

h) Đối với trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì áp dụng trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 228 Luật Đất đai và ²⁴⁰. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi

²⁴⁰ Cụm từ “Điều 49 Nghị định này” được thay thế bởi cụm từ “mục I phần III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không chịu trách nhiệm đối với các nội dung về chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan;

i) Đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất do được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì được tiếp tục sử dụng đất;

k) Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai có hiệu lực thi hành nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành vẫn chưa hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ;

l) Việc giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 thực hiện theo quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất tại Nghị định này.

2. Trường hợp đã có quyết định 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 theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất mà không phải thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

3. 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 mà có diện tích đất không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để cho Nhà đầu tư thuê theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

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 đang thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì nhà

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

đầu tư được đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận tiếp tục thực hiện thoả thuận với người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất là 50 năm tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận.

5. Trường hợp hết thời hạn sử dụng đất nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thu hồi đất thì người sử dụng đất được thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất trong thời gian 06 tháng kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, hết thời hạn này mà người sử dụng đất không làm thủ tục gia hạn thì Nhà nước thu hồi đất, trừ trường hợp bất khả kháng.

6. Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ gia hạn sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị thực hiện theo quy định tại Nghị định này thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Nghị định này.

7. Dự án đầu tư có hoạt động lấn biển đã có văn bản chấp thuận thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chủ đầu tư đã nộp hồ sơ đề nghị giao khu vực biển trước ngày 01 tháng 4 năm 2024 mà chưa có kết quả giải quyết hồ sơ thì chủ đầu tư được lựa chọn thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định của Nghị định số 11/2021/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển hoặc quy định tại Nghị định này.

8. Dự án đầu tư có hoạt động lấn biển đã có văn bản chấp thuận thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chủ đầu tư đã được giao khu vực biển để thực hiện lấn biển theo đúng quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 4 năm 2024 nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất thì chủ đầu tư được tiếp tục thực hiện lấn biển theo quyết định giao khu vực biển và không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển cho thời gian còn lại; được đề nghị Chủ tịch²⁴¹ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển theo quy định tại Nghị định này.

9. Trường hợp dự án đầu tư có hoạt động lấn biển quy định tại khoản 7 và khoản 8 Điều này đã có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt nhưng phải có phương án bảo đảm quyền tiếp cận biển của người dân, cộng đồng trong quá trình thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư theo yêu

²⁴¹ Cụm từ “Chủ tịch” được bổ sung vào trước cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền” theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

10. Chủ đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư mà việc sạt lở bờ biển có nguy cơ ảnh hưởng trực tiếp đến diện tích đất của dự án đầu tư và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản cho phép tự bỏ kinh phí đầu tư (không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước) thực hiện công trình phòng, giải pháp chống sạt lở bờ biển theo quy định của pháp luật về phòng, chống thiên tai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà hình thành thêm diện tích đất do bồi tụ sau khi xây dựng công trình và liền kề với phần diện tích đất do chủ đầu tư đang sử dụng (gồm cả diện tích đất hình thành trước và sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành) thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

11.²⁴² (*được bãi bỏ*)

12. Đối với khu công nghệ cao được ngân sách nhà nước đầu tư toàn bộ hoặc một phần hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã giao đất cho Ban quản lý khu công nghệ cao để quản lý mà trong quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã có khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ cao bên trong ranh giới khu công nghệ cao thì được tiếp tục thực hiện các công trình nêu trên theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

13. Quy định chuyển tiếp đối với một số trường hợp đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay dân dụng

a) Trường hợp cảng hàng không, sân bay dân dụng do Bộ Giao thông vận tải đang chủ trì, phối hợp với Bộ Quốc phòng xác định ranh giới khu vực đất sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng và khu vực đất sử dụng chung cho hoạt động dân dụng và quân sự do quân sự hoặc do dân dụng quản lý theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì tiếp tục thực hiện, hoàn thiện việc phân định ranh giới đất và thông báo, chuyển giao kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để quản lý theo quy định của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất, sở hữu công trình thuộc Cảng hàng không, sân bay dân dụng trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì việc cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

²⁴² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 15 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Khoản 15 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

và hệ thống thông tin đất đai;

c) Trường hợp Cảng vụ hàng không đã có quyết định cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định cho thuê đất mà không phải thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

14. Trường hợp đang thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các nghị định hướng dẫn thi hành.

15. Việc thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất theo quy định của Nghị định này phải được hoàn thành trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trong thời gian chưa thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất theo quy định của Nghị định này thì các Trung tâm phát triển quỹ đất hiện có tiếp tục được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5 Điều 14 Nghị định này.

Điều 113. Trách nhiệm thực hiện

1. Các bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Nghị định này và rà soát các văn bản đã ban hành để sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với quy định tại Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: /VBHN-BNNMT

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Bộ trưởng Trần Đức Thắng (để báo cáo);
- UBND các tỉnh, thành phố;
- Sở NN&MT các tỉnh, thành phố;
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ (để đăng tải);
- Cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật (để đăng tải);
- Cổng thông tin điện tử Bộ NN&MT (để đăng tải);
- Các đơn vị thuộc Bộ NN&MT;
- Lưu: VT, PC, QLĐĐ.

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Thị Phương Hoa

PHỤ LỤC

(Kèm theo Văn bản hợp nhất số .../VBHN-BNNMT ngày...tháng...năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường)

STT	Ký hiệu	Tên mẫu
1	Mẫu số 01a	²⁴³ (được bãi bỏ)
2	Mẫu số 01b	²⁴⁴ (được bãi bỏ)
3	Mẫu số 01c	²⁴⁵ (được bãi bỏ)
4	Mẫu số 01d	Quyết định thu hồi đất/thu hồi đất và thu hồi rừng theo quy định tại điều 81 và điều 82 Luật Đất đai ²⁴⁶
5	Mẫu số 01đ	²⁴⁷ (được bãi bỏ)
6	Mẫu số 02a	²⁴⁸ (được bãi bỏ)

²⁴³ Mẫu này được thay thế bởi mẫu số 45 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²⁴⁴ Mẫu này được thay thế bởi mẫu số 46 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²⁴⁵ Mẫu này được thay thế bởi mẫu số 47 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²⁴⁶ Mẫu này được thay thế bởi Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 226/2025/NĐ-CP quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁴⁷ Mẫu này được thay thế bởi mẫu số 48 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hết hiệu lực bởi tiết g1 điểm g khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

²⁴⁸ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

STT	Ký hiệu	Tên mẫu
19	Mẫu số 04h	²⁶¹ (được bãi bỏ)
20	Mẫu số 05a	Hợp đồng thuê đất
21	Mẫu số 05b	Điều chỉnh hợp đồng thuê đất
22	Mẫu số 06	²⁶² (được bãi bỏ)
23	Mẫu số 07	²⁶³ (được bãi bỏ)
24	Mẫu số 08	²⁶⁴ (được bãi bỏ)
25	Mẫu số 09	Đơn xin xác nhận lại thời hạn sử dụng đất nông nghiệp
26	Mẫu số 10	Đơn xin điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư
27	Mẫu số 11	²⁶⁵ (được bãi bỏ)
28	Mẫu số 12	²⁶⁶ (được bãi bỏ)
29	Mẫu số 13	²⁶⁷ (được bãi bỏ)
30	Mẫu số 14	²⁶⁸ (được bãi bỏ)
31	Mẫu số 15	²⁶⁹ (được bãi bỏ)

²⁶¹ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁶² Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁶³ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁶⁴ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁶⁵ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁶⁶ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁶⁷ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁶⁸ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁶⁹ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Mẫu số 01d. Quyết định thu hồi đất/thu hồi đất và thu hồi rừng theo quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật Đất đai²⁷⁰

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:.....

..., ngày ... tháng ... năm ...

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi đất/thu hồi đất và thu hồi rừng

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật.....;

Căn cứ Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Lâm nghiệp.....;

Căn cứ Nghị định.....;

Căn cứ ⁽¹⁾.....;

Xét đề nghị của tại Tờ trình số... ngày... tháng... năm...

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

- Thu hồi ... m² đất của ... (ghi tên người có đất bị thu hồi), thuộc thửa đất số ... (một phần hoặc toàn bộ thửa đất), thuộc tờ bản đồ số ... tại

- Thu hồi rừng với diện tích là.....ha, có hiện trạng gồm: rừng tự nhiênha, rừng trồngha, tại ⁽²⁾ thuộc quyền quản lý của⁽³⁾ (chỉ áp dụng đối với thu hồi đất và thu hồi rừng).

- Vị trí thu hồi rừng (lô, khoảnh, tiểu khu):(chỉ áp dụng đối với thu hồi đất và thu hồi rừng).

- Lý do thu hồi ⁽⁴⁾ :

Điều 2. Giao nhiệm vụ cho các cơ quan, tổ chức thực hiện việc thu hồi đất/rừng cụ thể như sau:.....

Điều 3. Giao cho cơ quan, tổ chức có liên quan (nếu có):.....

- Quản lý đất:.....

- Quản lý rừng (nếu có):.....

Điều 4.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng ... năm ...

2. Tổ chức, cá nhân có tên tại Điều 1, 2 và Điều 3 nêu trên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

CHỦ TỊCH

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

²⁷⁰ Mẫu này được thay thế bởi Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 226/2025/NĐ-CP quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025

-
- (1) Văn bản thu hồi rừng.
- (2) Ghi rõ theo địa danh hành chính.
- (3) Ghi rõ tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, địa chỉ, số điện thoại liên hệ.
- (4) Lý do thu hồi:
- Đối với thu hồi đất: Ghi rõ lý do thu hồi đất theo quy định tại Điều 81, 82 Luật Đất đai;
 - Đối với thu hồi rừng: Ghi rõ lý do thu hồi rừng theo quy định tại Điều 22 Luật Lâm nghiệp.

Mẫu số 02a.²⁷¹ (được bãi bỏ)

Mẫu số 02b.²⁷² (được bãi bỏ)

Mẫu số 02c.²⁷³ (được bãi bỏ)

Mẫu số 02d.²⁷⁴ (được bãi bỏ)

Mẫu số 02đ.²⁷⁵ (được bãi bỏ)

Mẫu số 03.²⁷⁶ (được bãi bỏ)

Mẫu số 04a.²⁷⁷ (được bãi bỏ)

Mẫu số 04b.²⁷⁸ (được bãi bỏ)

Mẫu số 04c.²⁷⁹ (được bãi bỏ)

Mẫu số 04d.²⁸⁰ (được bãi bỏ)

²⁷¹ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁷² Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁷³ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁷⁴ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁷⁵ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁷⁶ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁷⁷ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁷⁸ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁷⁹ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁸⁰ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Mẫu số 04d.²⁸¹ (được bãi bỏ)

Mẫu số 04e.²⁸² (được bãi bỏ)

Mẫu số 04g.²⁸³ (được bãi bỏ)

Mẫu số 04h.²⁸⁴ (được bãi bỏ)

Mẫu số 05a. Hợp đồng thuê đất
HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT...

Số:.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ.....;

Căn cứ Luật Đất đai.....;

Căn cứ Nghị định.....;

Căn cứ Quyết định số...ngày... tháng ...năm... của Ủy ban nhân dân... về việc cho thuê đất¹.....

Hôm nay, ngày... tháng... năm...

tại....., chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ ĐẤT:

.....

II. BÊN THUÊ ĐẤT:

.....

(Ghi theo thông tin trong quyết định cho thuê đất....).

III. HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT VỚI CÁC ĐIỀU, KHOẢN SAU ĐÂY:

Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê thửa đất/khu đất như sau:

1. Diện tích thửa đất/khu đất ... m² (ghi rõ bằng số và bằng chữ, đơn vị là mét vuông).

Tại...(ghi tên xã/phường/thị trấn; huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh...; tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương... nơi có đất cho thuê).

²⁸¹ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁸² Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁸³ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁸⁴ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

2. Vị trí, ranh giới thửa đất/khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..., tỷ lệ... do... lập ngày... tháng... năm... đã được... thẩm định.

3. Thời hạn thuê đất ... (*ghi rõ số năm hoặc số tháng thuê đất bằng số và bằng chữ phù hợp với thời hạn thuê đất*), kể từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng... năm...

4. Mục đích sử dụng đất:

5. Nội dung khác (nếu có):

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Giá đất tính tiền thuê đất là... /m²/năm, (*ghi bằng số và bằng chữ*).

2. Tiền thuê đất được tính từ ngày... tháng... năm...

3. Phương thức nộp tiền thuê đất:

4. Nơi nộp tiền thuê đất:

5. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

6. Nội dung khác (nếu có):

Điều 3. Việc sử dụng đất trên thửa đất/khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này²

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng thửa đất/khu đất trên cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi (chia, tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê,...) thì người sử dụng đất được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.

3. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần thửa đất/khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 06 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng được tính đến ngày bàn giao mặt bằng.

4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các Bên (nếu có)³.....

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;

2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;

3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể theo quy định của pháp luật;

4. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 6. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hai bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Cam kết khác (nếu có)⁴

Điều 8. Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế, kho bạc nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

.....

Bên thuê đất

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

Bên cho thuê đất

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

¹ Ghi các văn bản: văn bản công nhận kết quả đấu thầu; Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận đầu tư như thông tin ghi trong Quyết định cho thuê đất.

² Ghi thêm theo Giấy chứng nhận đầu tư... (nếu có).

³ Phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

⁴ Phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Mẫu số 05b. Điều chỉnh hợp đồng thuê đất

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:.....

....., ngày ... tháng ... năm

ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ.....;

Căn cứ Luật Đất đai.....;

Căn cứ Nghị định

Căn cứ Quyết định số...ngày... tháng ...năm... của Ủy ban nhân dân... về việc¹

Hôm nay, ngày... tháng... năm...
tại....., chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ ĐẤT:

.....

II. BÊN THUÊ ĐẤT:

.....

(Ghi theo Hợp đồng thuê đất, Quyết định cho thuê đất hoặc điều chỉnh quyết định cho thuê đất...).

III. HAI BÊN THỎA THUẬN ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT SỐ... NGÀY... THÁNG... NĂM... VỚI CÁC ĐIỀU, KHOẢN SAU ĐÂY:

Điều 1. Điều chỉnh.....như sau:

.....

Điều 2. Điều chỉnh.....như sau:

Điều 3.....

Điều.... . Điều chỉnh Hợp đồng này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng số... ngày... tháng... năm... và được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế, kho bạc nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Điều chỉnh Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày...../.

Bên thuê đất

(Ký ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

Bên cho thuê đất

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

¹ Ghi theo Quyết định cho thuê đất hoặc điều chỉnh quyết định cho thuê đất....

Mẫu số 06.²⁸⁵ (được bãi bỏ)

Mẫu số 07.²⁸⁶ (được bãi bỏ)

Mẫu số 08.²⁸⁷ (được bãi bỏ)

Mẫu số 09. Đơn xin xác nhận lại thời hạn sử dụng đất nông nghiệp

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày ... tháng ... năm

ĐƠN XIN XÁC NHẬN LẠI THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Kính gửi: Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai...

1. Người sử dụng đất:
2. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, email...):.....
3. Thông tin về thửa đất/khu đất đang sử dụng:
 - 3.1. Thửa đất số:.....; 3.2. Tờ bản đồ số:.....
 - 3.3. Diện tích đất (m²):
 - 3.4. Mục đích sử dụng đất¹:.....
 - 3.5. Thời hạn sử dụng đất:
 - 3.6. Tài sản gắn liền với đất hiện có:
 - 3.7. Địa điểm thửa đất/khu đất (tại xã..., huyện..., tỉnh...):
 - 3.8. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp:

²⁸⁵ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁸⁶ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

²⁸⁷ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

- Số phát hành: ...; Số vào sổ:....., Ngày cấp:

4. Nội dung đề nghị xác nhận lại thời hạn sử dụng đất:.....đến ngày... tháng... năm...

5. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này là giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp nêu trên.

Tôi cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Người làm đơn

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

¹ Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư/quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định dự án... thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy tờ đã cấp.

Mẫu số 10. Đơn xin điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày ... tháng ... năm

ĐƠN XIN ĐIỀU CHỈNH THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Kính gửi: Ủy ban nhân dân¹

1. Người sử dụng đất²:.....

2. Địa chỉ/trụ sở chính:

3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...):

4. Thông tin về thửa đất/khu đất đang sử dụng:

4.1. Thửa đất số:; 4.2. Tờ bản đồ số:

4.3. Diện tích đất (m²):

4.4. Mục đích sử dụng đất³:

4.5. Thời hạn sử dụng đất:

4.6. Tài sản gắn liền với đất hiện có:

4.7. Địa điểm thửa đất/khu đất (tại xã..., huyện..., tỉnh...):

4.8. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp:

- Số phát hành: ...; Số vào sổ:....., Ngày cấp:

5. Nội dung xin điều chỉnh thời hạn sử dụng đất: từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng... năm...

6. Lý do xin điều chỉnh thời hạn sử dụng đất:

7. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có⁴:

8. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn.

Các cam kết khác (nếu có):

Người làm đơn

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

¹ Ghi rõ tên UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

² Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

³ Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư/quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định dự án... thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy tờ đã cấp.

⁴ Giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 66 Nghị định này.

Mẫu số 11.²⁸⁸ (được bãi bỏ)

Mẫu số 12.²⁸⁹ (được bãi bỏ)

Mẫu số 13.²⁹⁰ (được bãi bỏ)

Mẫu số 14.²⁹¹ (được bãi bỏ)

Mẫu số 15.²⁹² (được bãi bỏ)

²⁸⁸ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025

²⁸⁹ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025

²⁹⁰ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025

²⁹¹ Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025

²⁹² Mẫu này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025