

GIỚI THIỆU NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA

Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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

I. Sự cần thiết ban hành

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Quá trình chuẩn bị, xây dựng và hoàn thiện Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 đều bám sát, cập nhật đầy đủ chủ trương, chính sách tại Nghị quyết, Kết luận của Bộ Chính trị, Ban Bí thư, Quốc hội, Chính phủ (gồm: Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII; Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19/7/2025 Hội nghị lần thứ 12 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII; các Kết luận số 194-KL/TW ngày 20/9/2025, số 19-KL/TW ngày 14/10/2021, số 119-KL/TW ngày 20/1/2025, số 155-KL/TW ngày 17/5/2025 của Bộ Chính trị; các Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024, số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025, số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025, số 70-NQ/TW ngày 20/8/2025, số 71-NQ/TW ngày 22/8/2025, số 72-NQ/TW ngày 09/9/2025 của Bộ Chính trị; Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 của Bộ Chính trị; Thông báo kết luận số 08-TB/BCĐTW ngày 08/8/2025 của đồng chí Tổng Bí thư Tô Lâm, Trưởng ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật; các Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025, số 192/2025/QH15 ngày 19/02/2025, số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội; Thông báo số 4266/TB-VPQH ngày 11/11/2025 của Văn phòng Quốc hội; Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14/8/2023 của Chính phủ).

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật có nhiều nội dung mới mang tính đột phá, quan trọng góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất như: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tài chính đất đai, giá đất; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận chuyển sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai... Hệ thống pháp luật về đất đai đã

kịp thời thể chế đường lối, chủ trương đổi mới của Đảng về chính sách đất đai.

Trong thời gian vừa qua, thực hiện chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, sự phân công của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức triển khai rà soát các quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật, đồng thời kịp thời đề xuất Chính phủ ban hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai (được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025).

Qua 01 năm thi hành Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật cho thấy các chính sách mới trong các văn bản nêu trên đã bước đầu mang lại hiệu quả, góp phần giải phóng nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Bên cạnh những kết quả đạt được, xuất phát từ những yêu cầu trong tình hình mới, cần thiết phải nghiên cứu, hoàn thiện để tiếp tục thể chế các quan điểm, định hướng của Đảng, đồng thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Thời gian qua, sau khi Quốc hội ban hành Luật Đất đai năm 2024, một số luật như: Luật Đấu giá tài sản, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư... đã được sửa đổi, bổ sung, do vậy cũng cần sửa đổi, bổ sung các nội dung có liên quan của Luật Đất đai năm 2024 để tạo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật. Việc tổ chức thi hành pháp luật về đất đai tại một số địa phương còn gặp khó khăn, nhất là trong giai đoạn chuyển tiếp giữa luật cũ và luật mới...

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Bộ Chính trị tại Công văn số 18091-CV/VPTW ngày 04/10/2025 của Văn phòng Trung ương Đảng và từ cơ sở chính trị, pháp lý, cơ sở thực tiễn nêu trên cho thấy, trong thời gian chưa sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024, căn cứ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, cần thiết phải ban hành Nghị quyết của Quốc hội để quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong giai đoạn hiện nay.

II. Quan điểm, mục tiêu chính sách

1. Mục đích ban hành văn bản

Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng và Nhà nước về chính sách đất đai; tháo gỡ kịp thời những “điểm nghẽn”, vấn đề mới phát sinh từ thực tiễn, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, sử dụng đất, tạo động lực đưa đất nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao, cho phù hợp với yêu cầu quản lý mới.

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

Bám sát chủ trương, chính sách tại Nghị quyết, Kết luận của Bộ Chính trị, Ban Bí thư được ban hành trong các năm 2022, 2023, 2024 và năm 2025, đặc biệt là Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19 tháng 7 năm 2025 Hội nghị lần thứ 12 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, trong đó đã cơ bản thống nhất với một số nội dung đề xuất của Đảng ủy Chính phủ về một số vấn đề mới đặt ra từ thực tiễn thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về đất đai, chuyển đổi số dựa trên hệ thống thông tin đất đai thống nhất, tích hợp thông tin đất đai với thông tin thị trường bất động sản, cơ sở dữ liệu về dân cư và các cơ sở dữ liệu có liên quan.

III. Bộ cục, nội dung cơ bản của Nghị quyết

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng: Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên phạm vi toàn quốc. Áp dụng đối với cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Bộ cục của dự thảo Nghị quyết: Dự thảo Nghị quyết được bố cục thành 03 Chương, 13 điều, cụ thể như sau:

Chương I: Quy định chung, gồm 02 điều (Điều 1 và Điều 2) quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng.

Chương II: Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, gồm 09 điều (từ Điều 3 đến Điều 11) tập trung giải quyết các nhóm vấn đề về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; tài chính đất đai và giá đất; thực hiện quyền, chế độ sử dụng đất, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận, tách thửa đất, hợp thửa đất, hệ thống thông tin về đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai.

Chương III: Tổ chức thực hiện, gồm 02 điều (Điều 12 và Điều 13), quy định về tổ chức thực hiện, nguyên tắc áp dụng và hiệu lực thi hành của Nghị quyết.

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

3.1. Các nội dung thể chế quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp theo Kết luận của Bộ Chính trị, Ban Chấp hành Trung ương về sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW, gồm:

- Bổ sung 03 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để thể chế tinh thần của Nghị quyết số 69-NQ/TW.

- Quy định điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

- Quy định về thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đối với trường hợp thu hồi đất theo tiến độ đối với các dự án đầu tư hoặc theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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

quyết số 254/2025/QH15.

- Quy định các trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo hướng cho phép người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc thuê đất trả tiền hàng năm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai.

- Quy định căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: giá đất theo bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất; tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất, chi phí xây dựng hạ tầng. Bổ sung quy định căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thì căn cứ giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất.

- Quy định rõ ngân sách của Trung ương và địa phương trong việc bảo đảm cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do Trung ương thực hiện; chính sách của Nhà nước trong việc xã hội hóa việc xây dựng, quản lý, vận hành Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

3.2. Các nội dung giải quyết “điểm nghẽn” do quy định của pháp luật về đất đai đã được chỉ ra tại Thông báo số 08-TB/BCDTW ngày 08/8/2025 của Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật, gồm:

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

- Quy định thời hạn niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi là, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã 10 ngày. Thời hạn tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Quy định các trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo hướng cho phép người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc thuê đất trả tiền hàng năm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai.

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

- Quy định bảng giá đất là một trong các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; tính tiền xử phạt

vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển hoặc các trường hợp không áp dụng được bảng giá đất thì thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai.

- Quy định sửa đổi, bổ sung nguyên tắc tách thửa đất, hợp thửa đất.
- Quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư; dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 35/2018/QH14, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chưa thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

3.3. Các nội dung tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi hành Luật Đất đai, gồm: Quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; về tài chính đất đai, giá đất; về thực hiện quyền, chế độ sử dụng đất, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận, tách, nhập hợp thửa đất, hệ thống thông tin về đất đai.

IV. Các điều kiện bảo đảm thực hiện

1. Dự kiến nguồn lực để thi hành Nghị quyết

Các nội dung sửa đổi, bổ sung tại dự thảo Nghị quyết không làm phát sinh thủ tục hành chính mới theo đó không đặt ra các yêu cầu về việc phải bố trí nguồn nhân lực để tổ chức thực hiện. Các chính sách nêu trên khi Nghị quyết được thông qua và ban hành, các cơ quan, tổ chức thuộc đối tượng điều chỉnh có trách nhiệm thực thi, không phát sinh thêm bộ máy, biên chế trong tổ chức thi hành, không có tác động liên quan đến cơ hội, điều kiện, năng lực thực hiện và thụ hưởng các quyền và lợi ích của mỗi giới.

Các nguồn kinh phí phát sinh để thi hành Nghị quyết sẽ được cân đối từ: nguồn ngân sách trung ương và nguồn ngân sách địa phương và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành

Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết bao gồm các nội dung được xác định như sau:

- a) Kịp thời xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Nghị quyết. Đẩy nhanh việc xây dựng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai để hoàn thành vào năm 2026, phục vụ yêu cầu quản lý, sử dụng đất.

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

c) Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Do ngân sách Nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác.

d) Về tính tương thích với điều ước quốc tế: bảo đảm phù hợp với Điều ước quốc tế có liên quan nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

đ) Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Nghị quyết.

V. Dự báo tác động chính sách

Với những nội dung sửa đổi, bổ sung nêu trên, Nghị quyết số 254/2025/QH15 không chỉ là giải pháp kỹ thuật cho Luật Đất đai năm 2024 mà còn mang ý nghĩa điều chỉnh chính sách sâu rộng. Nghị quyết góp phần giảm khiếu kiện, tranh chấp về đất đai; đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng; hỗ trợ người dân trong thực hiện nghĩa vụ tài chính; đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Nghị quyết được kỳ vọng sẽ tạo ra sự đồng thuận xã hội cao hơn trong việc thực hiện chính sách đất đai, qua đó góp phần ổn định đời sống người dân và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

VI. Triển khai hoạt động thi hành

Thực hiện Chương trình công tác năm 2025 của Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường được giao chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương xây dựng dự thảo 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.