

NGHỊ QUYẾT VỀ QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI & CÁC LUẬT CÓ LIÊN QUAN

* Chuyên đề về Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 Hội nghị lần thứ ba Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về quan điểm, định hướng, sửa đổi Luật đất đai và các luật có liên quan

QUAN ĐIỂM

01

VAI TRÒ CỦA ĐẤT ĐAI

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, không gian sinh tồn và phát triển; là yếu tố cấu thành chủ quyền lãnh thổ, chủ quyền kinh tế và an ninh quốc gia; là tư liệu sản xuất đặc biệt, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước.

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; tuyệt đối không được tư nhân hóa về đất đai và không cho phép người nước ngoài nhận chuyển nhượng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới mọi hình thức (trừ trường hợp là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài).

Việc phân bổ giá trị đất đai phải bảo đảm công bằng, hiệu quả, tránh lãng phí.

02

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ; Nhà nước không xem xét lại quyền sử dụng đất hợp pháp theo chính sách, pháp luật đất đai qua các thời kỳ (không hồi tố).

03

TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC

Nhà nước điều tiết, kiểm soát và quyết định giá đất khi đưa vào sử dụng, không để hình thành cơ chế nhiều giá.

Chuyển mạnh từ tư duy “bồi thường tài sản bị thu hồi” sang tư duy “tái thiết cuộc sống cho người dân khi Nhà nước thu hồi đất”.

04

HOÀN THIỆN THỂ CHẾ, CHÍNH SÁCH, NÂNG CAO HIỆU LỰC, HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI; TĂNG CƯỜNG SỰ LÃNH ĐẠO CỦA ĐẢNG, PHÁT HUY VAI TRÒ CỦA MẶT TRẬN TỔ QUỐC VIỆT NAM, CÁC TỔ CHỨC CHÍNH TRỊ - XÃ HỘI VÀ NHÂN DÂN TRONG XÂY DỰNG, THỰC HIỆN VÀ GIÁM SÁT

Hoàn thiện thể chế, chính sách về đất đai đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

MỤC TIÊU



MỤC TIÊU TỔNG QUÁT

Làm cho đất đai thực sự trở thành nguồn lực chiến lược, nguồn lực nội sinh, lợi thế cạnh tranh và động lực phát triển đất nước trong giai đoạn mới; đồng thời, quản lý đất đai chặt chẽ, minh bạch, công bằng, bền vững.



MỤC TIÊU CỤ THỂ

Xây dựng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo hướng tập trung, thống nhất, đồng bộ, hiện đại, đa mục tiêu; bảo đảm kết nối, liên thông, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, thuế, quy hoạch, bất động sản và các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác; đảm bảo yêu cầu “đúng, đủ, sạch, sống, thống nhất, dùng chung”.

NĂM 2026

Hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số đối với toàn bộ các thửa đất đã được thu thập thông tin, dữ liệu.

PHẦN ĐẦU ĐẾN HẾT NĂM 2027:

Hoàn thành công tác đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đối với diện tích chưa có trong cơ sở dữ liệu.

NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP

1.

Kịp thời sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện Luật Đất đai và các luật có liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, liên thông, thống nhất của pháp luật về đầu tư, đầu thầu, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, tài sản công, thuế... với Luật Đất đai nhằm hình thành các chính sách điều tiết phù hợp.



2.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Quy hoạch không gian lãnh thổ thống nhất, đồng bộ với quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn. Giảm bớt số lượng quy hoạch về không gian lãnh thổ, tiến tới chỉ xây dựng một quy hoạch thống nhất trên phạm vi một đơn vị hành chính.



3.

Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: Tiếp tục thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất do Nhà nước quản lý. Bình đẳng trong tiếp cận đất đai giữa khu vực công và khu vực tư.



4.

Thời hạn sử dụng đất: Tiếp tục thực hiện giao đất, cho thuê đất có thời hạn đối với đất nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh, đất xây dựng trụ sở làm việc có chức năng ngoại giao.

Giao đất có thời hạn lâu dài đối với đất để xây dựng nhà ở thương mại để bán, trong đó ưu tiên chủ yếu là nhà chung cư; hạn chế việc phân lô bán nền, xây dựng biệt thự, nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị, đặc biệt tại các đô thị lớn; quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư theo niên hạn xây dựng công trình, chủ sở hữu thực hiện nghĩa vụ tài chính để xây dựng mới theo quy định khi hết thời hạn.



5.

Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất: Quy định rõ hơn phạm vi thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập để thực hiện trước. Cụ thể hóa nguyên tắc người có đất ở bị thu hồi phải có chỗ ở, điều kiện sống ngang bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.



6.

Giá đất, tài chính đất đai và điều tiết địa tô chênh lệch: Giá đất do Nhà nước quyết định, bảo đảm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm chi phí đầu vào thấp cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Nhà nước ban hành bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tỷ lệ bồi thường phù hợp với tình hình thực tế, theo từng loại đất bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích Nhà nước, người dân, nhà đầu tư.



7.

Công cụ tài chính và chính sách thuế: Tập trung khắc phục tình trạng bỏ hoang đất, chậm đưa đất vào sử dụng, đầu cơ đất, giam giữ đất làm méo mó thị trường, đẩy giá đất, giá nhà vượt xa nhu cầu ở thật và khả năng chi trả của người dân.



8.

Thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản:

Cần hoàn thiện theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định, bền vững.



9.

Quản lý, sử dụng đất nông nghiệp: Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp, kiên quyết thu hồi diện tích đất do các công ty nông, lâm nghiệp đang sử dụng nhưng không đầu tư. Có chính sách phù hợp để ưu tiên giao đất cho đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi thiếu đất sản xuất, cùng với các cơ chế hiệu quả không để người dân chuyển nhượng sau khi được giao đất.



10.

Đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai. Đẩy mạnh chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất.

Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai.



11.

Đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai; siết chặt kỷ luật, kỷ cương, phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực. Xây dựng hệ thống kiểm soát quyền lực, kiểm tra, giám sát, thanh tra trên nền tảng dữ liệu số thống nhất, liên thông, thời gian thực.



12.

Tập trung giải quyết cơ bản những hạn chế, khuyết điểm, vướng mắc kéo dài liên quan đến quản lý và sử dụng đất.

Thí điểm thực hiện cơ chế Nhà nước mua lại dự án nhà ở thương mại của chủ đầu tư không còn khả năng thực hiện hoặc không thể chuyển nhượng để tạo quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, đáp ứng nhu cầu nhà ở của Nhân dân.

