

Luật số: /2025/QH15

DỰ THẢO
Ngày 12/8/2025**LUẬT**
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

Căn cứ [Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam](#);

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15).

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 61 như sau:

“Điều 61. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

...

Phương án 1.

c) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất *cấp xã*;

Phương án 2.

c) Kế hoạch sử dụng đất *cấp xã*;

Phương án 1. Lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã lồng ghép trong quy hoạch sử dụng đất cấp xã

“Điều 66. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã

1. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp xã là 10 năm, thời kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp xã là 05 năm.

2. Đối với những địa phương đã có quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã; căn cứ vào quy hoạch đã được phê duyệt, chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ và nhu cầu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

3. Trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này hoặc mới chỉ hoàn thành một phần quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì khi lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã phải cập nhật định hướng đã được xác định trong quy hoạch chung xã theo thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

4. Chính phủ quy định chi tiết về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã.”

Phương án 2. Không lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã, chỉ lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã

“Điều 67. Kế hoạch sử dụng đất cấp xã

1. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp xã là 05 năm

2. Căn cứ vào chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được phân bổ cho đơn vị hành chính cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

3. Chính phủ quy định chi tiết về kế hoạch sử dụng đất cấp xã”

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 73 như sau:

“3. Chính phủ quy định chi tiết về điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.”.

3. Bổ sung các khoản 33, 34 và 35 vào Điều 79 như sau:

“33. Thực hiện các dự án đầu tư công khẩn cấp phục vụ cho nhiệm vụ chính trị, đối ngoại; dự án trong khu thương mại tự do, trong trung tâm tài chính quốc tế; dự án logistics; dự án hỗn hợp dân cư, đô thị, du lịch, dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao và các mục đích khác; dự án công nghiệp văn hóa và các dự án phát triển kinh tế - xã hội khác do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

34.

Phương án 1: 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 quy định tại Điều 127 của Luật này mà hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận ghi trong văn bản chấp thuận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc hết thời gian gia hạn nếu được gia hạn thời gian hoàn thành việc thỏa thuận để thực hiện dự án và chủ đầu tư đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất hoặc đã thỏa thuận được với trên 75% số lượng người sử dụng đất trong phạm vi thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư.

Phương án 2: Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 của Luật này mà hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận ghi trong văn bản chấp thuận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc hết thời gian gia hạn nếu được gia hạn thời gian hoàn thành việc thỏa thuận để thực hiện dự án và chủ đầu tư đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất hoặc đã thỏa thuận được với trên 75% số lượng người sử dụng đất (chiếm trên 50 % diện tích đất) trong phạm vi thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư.

35. *Tạo quỹ đất để cho thuê đất tiếp tục sản xuất, kinh doanh quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 124 của Luật này.*”

4. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 80 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 như sau:

Phương án 1 (áp dụng cho trường hợp phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã):

“a) Dự án *phù hợp với quy hoạch*, kế hoạch sử dụng đất cấp xã đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;”

Phương án 2 (áp dụng cho trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã):

“a) Dự án *phù hợp với* kế hoạch sử dụng đất cấp xã đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư, trừ các trường hợp sau đây:

a) *Thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án* bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi không có trường hợp bố trí tái định cư đối với các *dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư công, dự án khác được trên 75% người sử dụng đất đồng ý;*

b) *Trường hợp phải bố trí tái định cư thì chỉ được thực hiện thu hồi đất trước khi bố trí tái định cư trong các trường hợp dự án đầu tư công khẩn cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư công, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ, dự án mà việc bố trí tái định cư được theo tuyến công trình chính;*

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thời gian và kinh phí tạm cư đối với trường hợp quyết định thu hồi đất trước khi hoàn thành bố trí tái định cư.”

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 83 như sau

“1. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật này mà thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật này.*

2. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này.*”

6. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 84 như sau:

“2. Trường hợp phải 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 thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an gửi văn

bản lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất. Trên cơ sở thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thì cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất không thống nhất thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất và phải cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp phải thu hồi đất quốc phòng, đất an ninh, tài sản gắn liền với đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi, lấy ý kiến của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh. Trên cơ sở thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an thì cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an không thống nhất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất và phải cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo quy định của pháp luật.”.

7. Bổ sung khoản 8a vào sau khoản 8 Điều 87 như sau:

“8a. Trường hợp dự án đủ điều kiện được thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm a khoản 3 Điều 80 Luật này thì việc quyết định thu hồi đất được thực hiện trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp dự án đủ điều kiện được thu hồi đất trước khi hoàn thành bố trí tái định cư quy định tại điểm b khoản 3 Điều 80 Luật này thì việc quyết định thu hồi đất được thực hiện trước khi hoàn thành bố trí tái định cư.”

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 101 như sau:

“4. Trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.”

9. Bổ sung khoản 7 vào Điều 103 như sau:

“7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

10. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 116 như sau:

“3. Căn cứ 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; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là kế hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này.”.

11. Sửa đổi, bổ sung Điều 120 như sau:

“Điều 120. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 118 và Điều 119 của Luật này. *Người sử dụng đất được quyền lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 126 của Luật này.*

2. Đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, nhưng không có quyền chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Việc cho thuê đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại các điều 124, 125 và 126 của Luật này.”.

12. Sửa đổi, bổ sung Điều 123 như sau:

“Điều 123. Thâm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao trong các trường hợp sau đây:*

a) Đối với dự án sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà không thuộc trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng, tiền thuê đất trong cả thời gian thuê đất;

b) Đối với dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có hình thức thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất.

2. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này.*

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

4. Cơ quan, *người có thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không được phân cấp, không được ủy quyền.*”

13. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Điều 124 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm p khoản 3 như sau:

“p) Các trường hợp khác do *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh* quyết định.”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

5. Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này mà không sử dụng vốn quy định tại khoản 2 Điều này *mà đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.*”.

14. Bổ sung điểm c vào khoản 4 Điều 125 như sau:

“c) *Điều kiện khác theo quy định của Chính phủ.*”

15. Bổ sung điểm c khoản 1 Điều 126 như sau:

“c) *Dự án sử dụng từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của nhà nước quản lý quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này để cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.*”.

16. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và tên khoản 2 Điều 136 như sau:

“1. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp đăng ký lần đầu mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đăng ký biến động tại khoản 1 Điều 121, điểm g và điểm h khoản 1 Điều 133 của Luật này mà không thuộc trường hợp tiếp tục sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172, khoản 1 Điều 174 của Luật này hoặc trường hợp quy định tại điểm b khoản 7 Điều 219 của Luật này được quy định như sau:

a) *Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2, 5 và 7 Điều 4 của Luật này *mà không thuộc điểm b khoản này;*

b) *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 4 của Luật này và *các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 5 và 7 Điều 4 của Luật này được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức quy định tại Điều 118, khoản 3 Điều 120 hoặc Điều 119 và khoản 2 Điều 120 mà được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê;*

c) Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại khoản này được cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm a và điểm b khoản này xác nhận trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ.

2. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động không thuộc khoản 1 Điều này được quy định như sau:”.

17. Bổ sung khoản 8 Điều 141 như sau:

“8. *Chính phủ quy định chi tiết Điều này.*”.

18. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Điều 155 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tên Điều, điểm b khoản 1; bổ sung điểm d và điểm đ vào sau điểm c khoản 1 như sau:

“Điều 155. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”

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

“d) *Chi phí xây dựng hạ tầng được khấu trừ (nếu có);*

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

b) Bổ sung điểm e vào sau điểm đ khoản 2 như sau:

“e) *Chi phí xây dựng hạ tầng được khấu trừ (nếu có).*”.

c) Bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 như sau:

“2a. *Căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:*

a) *Diện tích đất thu hồi;*

b) *Thời hạn sử dụng đất;*

c) *Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất;*

d) *Mục đích, hình thức sử dụng đất.*”.

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.

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

19. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 158 như sau:

“4. Thông tin giá đất đầu vào quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều này là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm *phê duyệt dự án xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trở về trước.*”

20. Sửa đổi, bổ sung Điều 159 như sau:

“Điều 159. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

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

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần, công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Trường hợp cần thiết phải bổ sung bảng giá đất trong năm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Chính phủ quy định chi tiết các trường hợp áp dụng bảng giá đất.”

21. Sửa đổi, bổ sung Điều 160 như sau:

“Điều 160. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất;

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực để áp dụng.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

22. Sửa đổi, bổ sung Điều 161 như sau:

“Điều 161. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất-

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan có chức năng tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là thủ trưởng các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh; các Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức tư vấn xác định giá đất và chuyên gia.

2. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, quyết định thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng và được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

23. Sửa đổi, bổ sung các khoản 2, 3 và 4 Điều 168 như sau:

“2. Ngân sách trung ương bảo đảm cho các hoạt động *của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại trung ương*.

3. Ngân sách địa phương bảo đảm cho các hoạt động *của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại địa phương*.

4. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia, cung cấp dịch vụ *để xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật*.”.

24. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 1, tên và điểm e khoản 2 Điều 181 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tên và điểm d khoản 1 như sau:

“1. Cơ quan, người có thẩm quyền có trách nhiệm sau đây:

d) *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh* tổ chức việc thu hồi đất để giao Ủy ban nhân dân *cấp xã* nơi có đất để quản lý phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương không thuộc điểm c khoản này;”.

b) Sửa đổi, bổ sung tên và điểm e khoản 2 như sau:

“2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức quản lý, sử dụng quỹ đất do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương như sau:

e) Quản lý diện tích đất chưa thực hiện theo quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này.”

25. Bổ sung khoản 5 Điều 220 như sau:

“5. *Chính phủ quy định chi tiết Điều này.*”.

26. Bổ sung các cụm từ sau đây:

a) Cụm từ “*Chủ tịch*” vào trước cụm từ “Ủy ban nhân dân” tại khoản 6 và khoản 7 Điều 45; điểm b khoản 5 Điều 89; khoản 3 Điều 111; khoản 2 Điều 123; điểm b khoản 2 Điều 178; khoản 2 Điều 188; điểm b khoản 3 Điều 219; khoản 3 Điều 257; cụm từ “*Chủ tịch*” vào trước cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền” tại khoản 2 Điều 85, điểm a khoản 2, điểm b và c khoản 3, khoản 5, điểm b khoản 6 Điều 87; khoản 7 Điều 91;

b) Cụm từ “*kế hoạch sử dụng đất cấp xã*” vào sau cụm từ “kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh,” tại khoản 4 Điều 62; cụm từ “*Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phê duyệt*” vào trước cụm từ “kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh” tại khoản 3 Điều 72;

c) Cụm từ “*trừ trường hợp quy định tại khoản 8a Điều 87*” vào sau cụm từ “phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất” tại khoản 6 Điều 91;

d) Cụm từ “*cấp tỉnh*” vào sau cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai” tại khoản 2 Điều 130;

đ) Cụm từ “*chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản*,” vào sau cụm từ “chuyển nhượng dự án có sử dụng đất,” điểm a khoản 1 Điều 133;

e) Cụm từ “*quy định tại khoản 4 Điều này hoặc*” vào sau cụm từ “trường hợp” tại khoản 2 Điều 135;

g) Cụm từ “, *tiền thuê đất*” vào sau cụm từ “tiền sử dụng đất” tại khoản 4 Điều 137;

h) Cụm từ “*trường hợp đang sử dụng đất ổn định vào mục đích đất nông nghiệp thì không phải xem xét sự phù hợp với quy hoạch theo quy định tại khoản này;*” vào sau cụm từ “và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;” tại điểm a khoản 3 Điều 139;

i) Cụm từ “*và trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai*” vào sau cụm từ “có thẩm quyền” tại điểm b khoản 1 Điều 151;

k) Cụm từ “*chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai*” vào trước cụm từ “lập phương án giao đất” tại điểm b khoản 2 Điều 178;

l) Cụm từ “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*” vào trước cụm từ “Tổ chức” tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 181 và trước cụm từ “Căn cứ” tại khoản 1 Điều 181; cụm từ “*Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh*” vào trước cụm từ “Cấp Giấy chứng nhận” tại điểm c khoản 1 Điều 181;

m) Cụm từ “*trường hợp đã có quyết định gia hạn thì thực hiện theo quyết định gia hạn*” vào sau cụm từ “của Luật này” tại điểm a khoản 3 Điều 254.

27. Thay thế các cụm từ sau đây:

a) Cụm từ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” và cụm từ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hằng năm” bằng cụm từ “*quyền thuê đất trả tiền hằng năm*” tại khoản 37 Điều 3; điểm c, điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 34; các điểm b, c và d khoản 2 Điều 37; điểm d và điểm đ khoản 2 Điều 41; điểm a khoản 3 Điều 45; tên Điều 46 và khoản 3 Điều 46; cụm từ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm” bằng cụm từ “*quyền thuê đất trả tiền hằng năm*” tại khoản 3 Điều 184; cụm từ “được quy định trong hợp đồng thuê đất” bằng cụm từ “*trong quyết định cho thuê đất*” tại điểm d khoản 2 Điều 205;

b) Cụm từ “thị trấn” bằng cụm từ “*đặc khu*” tại khoản 2 Điều 6, điểm a khoản 3 Điều 70, điểm c khoản 3 Điều 75, khoản 1 Điều 135, các khoản 2, 4, 6 Điều 176, khoản 2 và khoản 4 Điều 179, khoản 2 Điều 188, điểm i khoản 1 Điều 217;

c) Cụm từ “cấp huyện” bằng cụm từ “*cấp xã*” tại khoản 3 Điều 22, khoản 6 và khoản 7 Điều 45, khoản 1 và khoản 5 Điều 49, khoản 3 Điều 60, điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 61, khoản 3 Điều 62, điểm c khoản 2 Điều 65, khoản 3 Điều 69, điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều 70, điểm d khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 71, khoản 4 Điều 72, khoản 3 Điều 73, khoản 2 Điều 74, khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều 75, khoản 1 Điều 77, khoản 1, điểm c khoản 2, khoản 3 và khoản

4 Điều 86, các điểm b và d khoản 2, điểm b khoản 7 Điều 87, khoản 3 Điều 88, khoản 3, điểm a, điểm d khoản 4, điểm a và b khoản 5 Điều 89, khoản 3, khoản 5 và điểm d khoản 7 Điều 90, khoản 6 Điều 91, điểm b và điểm c khoản 4 Điều 109, khoản 1 và điểm c khoản 3 Điều 110, khoản 1 và khoản 3 Điều 111, khoản 5 Điều 116, khoản 2 Điều 123, khoản 5 Điều 125, điểm a khoản 3 Điều 127, điểm a khoản 1 Điều 175, điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 181, điểm c khoản 2 Điều 190, điểm a khoản 2 và khoản 4 Điều 191, điểm b khoản 3, khoản 7 Điều 219, điểm b khoản 4 Điều 232, điểm c khoản 3 Điều 234, điểm a khoản 3, khoản 4 và khoản 7 Điều 236, khoản 2 Điều 241, khoản 3 Điều 243, các khoản 1, 2, 4 và điểm b khoản 6 Điều 248;

d) Cụm từ “Công chức làm công tác địa chính” bằng cụm từ “*Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã*” tại khoản 5 Điều 22; cụm từ “Công chức làm nhiệm vụ địa chính cấp xã” bằng cụm từ “*Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã*” tại khoản khoản 4 Điều 130; cụm từ “cơ quan quản lý đất đai” bằng cụm từ “*cơ quan có chức năng quản lý đất đai*” tại khoản 3 Điều 241

đ) Cụm từ “trên trực tiếp” bằng từ “*tỉnh*” tại khoản 2 Điều 59;

e) Cụm từ “kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện” bằng cụm từ “*kế hoạch sử dụng đất cấp xã*” tại khoản 3 Điều 69, khoản 3 Điều 70, khoản 4 Điều 72, khoản 2 Điều 74, khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều 75, các khoản 4, 6 và 10 Điều 76, điểm c khoản 4 Điều 109, điểm b khoản 2 Điều 125 và khoản 2 Điều 248;

g) Cụm từ “Thủ tướng Chính phủ” bằng cụm từ “*Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường*” tại điểm b khoản 1 Điều 71; cụm từ “Chính phủ” bằng cụm từ “*Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường*” tại khoản 2 Điều 72; cụm từ “Thủ tướng Chính phủ” bằng cụm từ “*Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường*” tại khoản 1 Điều 76;

h) Cụm từ “liên huyện” bằng cụm từ “*liên xã*” tại khoản 23 Điều 79;

i) Cụm từ “Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải” bằng cụm từ “*Bộ trưởng Bộ Xây dựng*”, cụm từ “Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường” bằng cụm từ “*Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường*” tại khoản 3 Điều 90; điểm a khoản 4 Điều 232; điểm a khoản 3 Điều 234; điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 7 Điều 236;

k) Cụm từ “theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định” bằng cụm từ “*theo loại đất thu hồi*” tại khoản 2 Điều 91;

l) Cụm từ “Hội đồng nhân dân cấp tỉnh” bằng cụm từ “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*” tại khoản 1 Điều 92;

m) Cụm từ “bằng giá trị xây dựng mới” bằng cụm từ “*bằng giá xây dựng mới*” tại khoản 1 Điều 102;

n) Cụm từ “Quy hoạch đô thị” bằng cụm từ “*Quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn*” tại khoản 7 Điều 73;

cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn” bằng cụm từ “*quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn*” tại điểm d khoản 1, điểm d khoản 2, điểm d khoản 3 Điều 138, điểm a khoản 3 Điều 139; khoản 2 và khoản 3 Điều 140 và điểm c khoản 4 Điều 141;

o) Cụm từ “địa bàn xã, thị trấn tại khu vực nông thôn hoặc trong địa bàn thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc trong địa bàn quận, thị xã, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương” bằng cụm từ “*địa bàn cấp xã*” tại khoản 5 Điều 111;

p) Cụm từ “thì được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp” bằng cụm từ “thì được *cập nhật biến động vào cơ sở dữ liệu đất đai hoặc vào Sổ địa chính đối với nơi chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai*” tại khoản 2 Điều 133; cụm từ “người sử dụng đất phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền” bằng cụm từ “*người sử dụng đất phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền, trừ trường hợp thực hiện các giao dịch theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản thì thời hạn đăng ký biến động thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản*” tại khoản 3 Điều 133;

q) Cụm từ “được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993” bằng cụm từ “*, đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993*” tại khoản 4 Điều 138.

r) Cụm từ “*Cơ quan có thẩm quyền*” bằng cụm từ “*Người có thẩm quyền*” tại khoản 7 Điều 141;

s) Thay thế cụm từ “, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và xử lý” thành cụm từ “*thì xử lý*” tại tên khoản 2, cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh” bằng cụm từ “*Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*” tại điểm c khoản 2; cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp huyện” bằng cụm từ “*Ủy ban nhân dân cấp xã*”, cụm từ “phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý” bằng cụm từ “*phải bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*” tại điểm d khoản 2 Điều 142;

t) Cụm từ “cấp tỉnh” bằng cụm từ “*cấp xã*” tại khoản 2 Điều 108, khoản 1 Điều 142, khoản 1 và khoản 2 Điều 145;

u) Cụm từ “trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này” thành cụm từ “*mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, nhà ở có trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 hoặc từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về*

sau nhưng không phải xin phép xây dựng,” tại khoản 2 Điều 148; cụm từ “*mà thuộc trường hợp không phải xin giấy phép xây dựng,”* bằng cụm từ “*hoặc có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà hiện trạng nhà ở không phù hợp với giấy tờ đó*”, cụm từ “*đối với trường hợp phải xin phép xây dựng thì phải có giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện đủ điều kiện tồn tại nhà ở đó theo quy định của pháp luật về xây dựng*” bằng cụm từ “*hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm về an toàn công trình*” tại khoản 3 Điều 148;

v) Cụm từ “*trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này*” thành cụm từ “*mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, công trình xây dựng có trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau nhưng không phải xin phép xây dựng,*” tại khoản 2 Điều 149; cụm từ “*mà thuộc trường hợp không phải xin giấy phép xây dựng,”* bằng cụm từ “*hoặc có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà hiện trạng công trình xây dựng không phù hợp với giấy tờ đó*”, cụm từ “*đối với trường hợp phải xin phép xây dựng thì phải có giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện đủ điều kiện tồn tại công trình đó theo quy định của pháp luật về xây dựng*” bằng cụm từ “*hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm về an toàn công trình*” tại khoản 3 Điều 149;

x) Cụm từ “*bằng mức chênh lệch*” bằng cụm từ “*dựa trên mức chênh lệch*” tại điểm a khoản 1 Điều 156;

y) Cụm từ “*giá đất cụ thể*” bằng cụm từ “*hệ số điều chỉnh giá đất*” tại điểm d khoản 1 Điều 158, điểm h khoản 2 Điều 162;

y1) Cụm từ “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*” bằng cụm từ “*Các cơ quan*” tại tên khoản 1; cụm từ “*, thu hồi phần diện tích đất giữ lại*” bằng cụm từ “*; chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi phần diện tích đất giữ lại*” tại điểm đ khoản 1 Điều 181;

y2) Cụm từ “*quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương*” thành cụm từ “*xã, phường, đặc khu*” tại điểm a khoản 2 Điều 191;

y3) Cụm từ “*và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở*” bằng cụm từ “*hoặc hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở hoặc hợp các thửa đất nông nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này của hộ gia đình, cá nhân với nhau*” tại điểm a khoản 3 Điều 220;

y4) Cụm từ “*sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố theo quy định của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính*” bằng cụm từ “*trong văn bản quy phạm pháp luật phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định tại khoản 2 Điều này*” tại khoản 1 Điều 225;

y5) Cụm từ “*hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết*” bằng cụm từ “*người sử dụng đất thuộc*

thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định tại khoản 2 Điều 123 của Luật này thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã giải quyết” tại điểm a khoản 3 Điều 236; cụm từ “tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” bằng cụm từ “người sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này” tại điểm b khoản 3 Điều 236;

y6) Cụm từ “Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm sau đây:” thành cụm từ “*Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền.*” tại khoản 1 Điều 241.

28. Bỏ các cụm từ sau đây:

a) Cụm từ “cấp huyện, ” tại khoản 3 Điều 7, khoản 1 và khoản 5 Điều 49, khoản 1 Điều 57, khoản 3 Điều 58, điểm a khoản 3 Điều 67, khoản 2 Điều 221, khoản 3 Điều 225, khoản 5 Điều 245; cụm từ “, cấp huyện” tại khoản 2 Điều 59;

b) Cụm từ “, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã” tại khoản 2 Điều 7;

c) Cụm từ “, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về” tại khoản 7 Điều 16;

d) Cụm từ “Ở đơn vị hành chính cấp huyện không thành lập đơn vị hành chính cấp xã thì Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp xã quy định của Luật này” tại khoản 5 Điều 21;

đ) Cụm từ “và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã” tại tên Điều 22; cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp xã có công chức làm công tác địa chính theo quy định của Luật Cán bộ, công chức.” tại khoản 5 Điều 22;

e) Cụm từ “và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật” tại điểm a khoản 1 Điều 46;

g) Cụm từ “; nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã thì được lập theo đơn vị hành chính cấp huyện” tại khoản 1 Điều 50.

h) Cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định được nội dung sử dụng đất đến cấp xã;” tại khoản 4 Điều 60;

i) Cụm từ “kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được lập hằng năm” tại khoản 4 Điều 62; cụm từ “trực thuộc trung ương” trong khoản 3 Điều 72;

k) Cụm từ “, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi” tại điểm c khoản 2 Điều 86;

l) Cụm từ “thanh tra” và cụm từ “; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi” tại điểm a khoản 4 Điều 89; cụm từ “thanh tra” tại khoản 3, 4, 5 Điều 234;

m) Cụm từ “Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn,” tại khoản 3 Điều 90;

p) Cụm từ “trong hợp đồng thuê đất” tại điểm e khoản 1 Điều 113;

n) Cụm từ “thị trấn thuộc” tại điểm d khoản 3 Điều 124, khoản 1 và khoản 2 Điều 147;

o) Cụm từ “hoặc theo đơn vị hành chính cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã” tại khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 128;

p) Cụm từ “, ký hợp đồng thuê đất” tại khoản 3 Điều 135, khoản 3 Điều 204; “và hợp đồng thuê đất” tại điểm b khoản 5 Điều 148, khoản 5 Điều 149; cụm từ “ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất;” tại khoản 5 Điều 227, khoản 4 Điều 228;

q) Cụm từ “nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận” tại điểm d khoản 1 Điều 137; cụm từ “được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là” tại khoản 7 Điều 137; cụm từ “có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất” tại khoản 9 Điều 137;

r) Cụm từ “nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận” tại các khoản 1, 2, 3, 5 và 6 Điều 138 và các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 140;

s) Cụm từ “Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” tại điểm a khoản 2 Điều 142;

t) Cụm từ “hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã” tại điểm b khoản 1 Điều 157;

u) Cụm từ “đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện” tại điểm b khoản 2 Điều 178;

v) Cụm từ “thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa bàn nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương” tại khoản 2 Điều 188;

x) Cụm từ “; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý” tại điểm d khoản 1 Điều 220;

y) Cụm từ “Công chức làm công tác địa chính cấp xã;” tại khoản 3 Điều 241 và 1 Điều 242.

29. Bãi bỏ các điều, khoản, điểm sau đây: khoản 43 Điều 3, khoản 3 Điều 62, Điều 67, khoản 4 Điều 69, khoản 5 Điều 72, các khoản 4, 5, 6, 7, 8 và 9 Điều 73, khoản 7 và khoản 8 Điều 76, điểm b khoản 3 Điều 110, khoản 1 Điều 122,

điểm b khoản 1 Điều 127, các khoản 5, 6, 7, 8 và 9 Điều 158, khoản 3 Điều 190, điểm c khoản 5 Điều 229, điểm c khoản 4 Điều 232, khoản 1 và khoản 6 Điều 234, khoản 5 Điều 235, điểm a và b khoản 1 Điều 241, điểm a khoản 1 Điều 242.

Điều 2. Quy định chuyển tiếp

1. Các đơn vị hành chính cấp tỉnh sau sáp nhập tiếp tục sử dụng chỉ tiêu sử dụng đất theo các quy hoạch tỉnh để thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai theo địa giới hành chính mới.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp xã để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

2. Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, danh mục dự án thu hồi đất đã được thông qua trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Việc lập, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030 khi thực hiện theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp theo quy định của Chính phủ.

4. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt.

Trường hợp đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì tiếp tục ban hành quyết định thu hồi đất theo trình tự, thủ tục của Luật Đất đai năm 2024.

5. Đối với trường hợp đã thông báo thu hồi đất nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.

6. Đối với những dự án đã được chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư hoặc 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 và pháp luật về đầu tư phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà phải thu hồi đất quốc phòng, đất an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi lấy ý kiến Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ

Công an đối với đất an ninh. Trên cơ sở thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an thì cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an không thống nhất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

7. Đối với dự án thuộc trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất quy định tại khoản 34 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện dự án trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này.

8. Các trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được lựa chọn hình thức thuê đất theo quy định của Luật này.

9. Đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành quyết định về giá đất cụ thể thì thực hiện theo quy định của Luật này.

10. Chính phủ quy định việc xác định lại diện tích, loại đất, thời hạn sử dụng đất đối với một số trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

11. Trường hợp sử dụng đất theo quy định tại khoản 16 Điều 260 Luật Đất đai năm 2024 thì bên nhận chuyển nhượng được kế thừa các nghĩa vụ tài chính mà bên chuyển nhượng đã thực hiện.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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