BAN CHẤP HÀNH TRUNG ƯƠNG ĐẢNG
BAN CHẤP HÀNH TRUNG ƯƠNG ĐẢNG
28-07-2026 21:52:35 +07:00

BAN CHẤP HÀNH TRUNG ƯƠNG
*
Số 21-NQ/TW

ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2026

NGHỊ QUYẾT
HỘI NGHỊ LẦN THỨ BA
BAN CHẤP HÀNH TRUNG ƯƠNG ĐẢNG KHOÁ XIV
về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan

---

Qua 4 năm thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao", nhiều chủ trương đã được thể chế hoá trong Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản... góp phần tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất, khơi thông nguồn lực phát triển. Tuy nhiên, đất đai vẫn là một trong những lĩnh vực còn nhiều vướng mắc, dễ phát sinh khiếu nại, tố cáo, thất thoát, lãng phí, tham nhũng, tiêu cực và lợi ích nhóm. Một số cơ chế, chính sách về quy hoạch, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, tái định cư, giá đất, tài chính đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xử lý các cơ sở nhà, đất công dôi dư, đất nông, lâm trường, đất có nguồn gốc cổ phần hoá, các dự án tồn đọng, kéo dài còn bất cập, chưa thực sự tháo gỡ, khơi thông "điểm nghẽn" để đưa đất đai trở thành nguồn lực cho phát triển.

Để hiện thực hoá các mục tiêu, khát vọng phát triển nhanh, bền vững đất nước trong kỷ nguyên phát triển mới, Ban Chấp hành Trung ương Đảng thống nhất khẳng định nhiều quan điểm, mục tiêu cơ bản của Nghị quyết số 18-NQ/TW còn nguyên giá trị, cần tiếp tục kế thừa; đồng thời điều chỉnh, bổ sung một số quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp để định hướng sửa đổi đồng bộ Luật Đất đai và các luật có liên quan, nhằm tăng cường quản lý đất đai chặt chẽ, hiệu quả, khơi thông, huy động các nguồn lực; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của Nhân dân, tổ chức, doanh nghiệp, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, góp phần thực hiện thành công mục tiêu tăng trưởng "2 con số".

I- QUAN ĐIỂM

1. 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 quốc phòng, an ninh quốc gia; là tư liệu sản xuất đặc biệt, nguồn lực quan trọng cho 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 hoá về đất đai, 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. Nhà nước thực hiện quyền của đại diện chủ sở hữu thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất; quyết định chính sách và thực hiện điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật, bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch, đề cao trách nhiệm giải trình.

Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo lãnh thổ quốc gia, cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế, văn hoá, xã hội, môi trường, quốc phòng, an ninh; phân công hợp lý giữa các cơ quan nhà nước ở Trung ương, đồng thời có sự phân cấp, phân quyền phù hợp, hiệu quả đối với địa phương và tăng cường kiểm tra, giám sát, kiểm soát, xử lý vi phạm. Quản lý và sử dụng đất phải bảo đảm lợi ích chung của toàn dân; Nhân dân được tạo điều kiện tiếp cận, sử dụng đất công bằng, công khai, hiệu quả và bền vững; việc phân bổ, quản lý sử dụng phải bảo đảm công bằng, tiết kiệm, hiệu quả, tránh lãng phí.

2. Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; là yếu tố đầu vào quan trọng cho hoạt động phát triển kinh tế - xã hội. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ. Người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nhà nước không xem xét lại quyền sử dụng đất hợp pháp theo chính sách, pháp luật đất đai qua các thời kỳ. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai; không điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân; kịp thời có chính sách phù hợp để đất nông nghiệp được khai thác, sử dụng hiệu quả và bền vững.

3. Nhà nước điều tiết, kiểm soát và quyết định giá đất; 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", bảo đảm cải thiện nơi ở, điều kiện sống và sinh kế

của người có đất ở bị thu hồi. Nhà nước tạo điều kiện để công dân thực hiện quyền có nơi ở; bố trí quỹ đất và có cơ chế ưu đãi khuyến khích phát triển nhà ở cho thuê với giá phù hợp đáp ứng nhu cầu nơi ở của Nhân dân.

4. Thể chế, chính sách về đất đai phải được hoàn thiện đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Có chính sách phù hợp với từng đối tượng, loại hình sử dụng đất để phát huy cao nhất tiềm năng, giá trị nguồn lực đất đai; kiên quyết khắc phục tình trạng tham nhũng, lãng phí, tiêu cực, đầu cơ và sử dụng đất đai lãng phí.

5. Chuyển mạnh từ tư duy quản lý hành chính sang tư duy quản trị hiện đại về đất đai, bảo đảm quản lý thống nhất, công khai, minh bạch, hiệu quả, vận hành thông suốt trên nền tảng số, dữ liệu số và ứng dụng mạnh mẽ khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, trí tuệ nhân tạo. Củng cố, hoàn thiện hệ thống tổ chức bộ máy quản lý đất đai tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả, tập trung, đồng bộ, thống nhất. Hiện đại hoá công tác quản lý, dịch vụ công về đất đai. Đất đai phải được điều tra, đánh giá, thống kê, kiểm kê, lượng hoá, hạch toán đầy đủ trong nền kinh tế; được quy hoạch sử dụng hiệu quả, hợp lý với tầm nhìn dài hạn, hài hoà lợi ích giữa các vùng, miền, giữa phát triển kinh tế - xã hội với bảo đảm quốc phòng, an ninh; phát triển giáo dục, văn hoá, thể thao; bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo đảm an ninh lương thực quốc gia. Giải quyết tốt những hạn chế, vướng mắc trong quản lý và sử dụng đất do lịch sử để lại và những bất cập mới phát sinh từ thực tiễn. Nâng cao vai trò và năng lực của các cơ quan quản lý nhà nước và cơ quan tư pháp trong giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai, tăng cường bảo vệ lợi ích hợp pháp của các bên trong lĩnh vực đất đai.

6. Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức chính trị - xã hội, các hội quần chúng và Nhân dân trong xây dựng, thực hiện và giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai.

II- MỤC TIÊU

1. Mục tiêu tổng quát

Quản lý đất đai chặt chẽ, minh bạch, công bằng, hiệu quả, bền vững, đưa đất đai thực sự trở thành nguồn lực chiến lược, lợi thế cạnh tranh và động lực phát triển đất nước trong giai đoạn mới, góp phần nâng cao đời sống của Nhân dân, tăng cường niềm tin của Nhân dân đối với Đảng và Nhà nước.

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

Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; bảo đảm công bằng và ổn định xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu. Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả.

2. Mục tiêu cụ thể

Xây dựng, vận hành 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, cơ sở dữ liệu chuyên ngành về quy hoạch, thuế, công chứng, ngân hàng, bất động sản..., bảo đảm yêu cầu "đúng, đủ, sạch, sống, thống nhất, dùng chung". Các quyết định về quy hoạch, kế hoạch, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giá đất phải được ghi nhận, công khai, cảnh báo rủi ro.

Đến hết 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.

Đến hết năm 2027, cơ bản 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.

Đến năm 2030, hệ thống pháp luật về đất đai được hoàn thiện đồng bộ, thống nhất, phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Khắc phục triệt để tình trạng sử dụng đất lãng phí, để đất bỏ hoang, ô nhiễm, suy thoái và những hạn chế, vướng mắc về quản lý và sử dụng đất do lịch sử để lại; bảo đảm đất đai được quản lý chặt chẽ, khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, bền vững, phân bổ công bằng, hợp lý, gia tăng giá trị, đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước.

III- NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP

1. Thống nhất nhận thức về quản lý và sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa

Cấp uỷ, tổ chức đảng, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức chính trị - xã hội, các hội quần chúng, cơ quan báo chí, xuất bản, truyền thông đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến để cán bộ, đảng viên và Nhân dân, tổ chức, doanh nghiệp hiểu đúng, đầy đủ về nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; nhất là

về quyền và nghĩa vụ của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu theo quy định của Hiến pháp và pháp luật; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao quyền sử dụng đất; về yêu cầu quản lý và sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, bền vững đất đai cho phát triển, bảo đảm công bằng xã hội; không để đất đai bị suy thoái, huỷ hoại, lãng phí và xảy ra tham nhũng, tiêu cực liên quan đến đất đai.

2. Hoàn thiện thể chế, chính sách quản lý và sử dụng đất đồng bộ với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa

Thể chế hoá kịp thời, đầy đủ các chủ trương, đường lối của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai, trọng tâm là sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai và các luật có liên quan, nhất là về đầu tư, đấu thầu, quy hoạch, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, tài sản công, thuế... bảo đảm đồng bộ, liên thông, thống nhất. Tinh thần xuyên suốt là khơi thông nguồn lực đất đai, nhưng không buông lỏng quản lý; thúc đẩy phát triển, nhưng không để thất thoát tài sản công, không để gia tăng bất bình đẳng hoặc ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của Nhân dân, tổ chức, doanh nghiệp.

2.1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Đổi mới tư duy quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng thống nhất, đồng bộ với quy hoạch tổng thể quốc gia, vùng, tỉnh, đô thị và nông thôn…; tiếp tục nghiên cứu giảm bớt số lượng quy hoạch, tiến tới chỉ xây dựng một quy hoạch thống nhất trong phạm vi một đơn vị hành chính trên cơ sở tích hợp, hợp nhất các quy hoạch hiện nay. Rà soát về nội dung, mức độ chi tiết của quy hoạch gắn với yêu cầu và mục đích quản lý phù hợp, tránh quy định quá chi tiết dẫn đến thiếu linh hoạt, không đáp ứng yêu cầu phát triển; đồng thời, quy định chặt chẽ thẩm quyền, trình tự lập quy hoạch, điều kiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan để hạn chế, kiểm soát việc điều chỉnh quy hoạch không hợp lý. Kế hoạch sử dụng đất cấp xã được lập theo hướng đơn giản, số hoá, tích hợp các nội dung của quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch ngành có sử dụng đất.

Trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia, nghiên cứu phân loại đất thành các nhóm lớn, hợp lý để giảm chi phí hành chính trong chuyển mục đích sử dụng đất; bảo đảm phân bổ, quản lý chặt chẽ diện tích đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, đất trồng lúa, đất rừng. Nghiên cứu quy hoạch quốc gia về đất canh tác, xác định diện tích đất canh tác quốc gia tối thiểu. Nghiên cứu đổi mới căn bản chính sách về quản lý đất trồng lúa theo hướng chuyển từ quy định

"cứng" về diện tích tối thiểu sang cho phép chuyển đổi diện tích đất trồng lúa kém hiệu quả, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia và quản lý chặt chẽ việc chuyển đổi, tránh áp dụng tuỳ tiện. Xây dựng cơ chế, chính sách đất đai gắn với hỗ trợ hiệu quả các hoạt động trồng rừng, bảo vệ rừng, phát triển nông nghiệp hiện đại, bảo đảm sinh kế cho người dân, ổn định phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi.

Quản lý khai thác hiệu quả không gian ngầm, không gian lấn biển tại các địa phương như một nguồn lực phát triển mới, bảo đảm quốc phòng, an ninh, an toàn, bền vững.

2.2. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

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; bảo đảm nguyên tắc công khai, minh bạch, cạnh tranh, lựa chọn đúng chủ thể có năng lực sử dụng đất hiệu quả trong việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; bình đẳng trong tiếp cận đất đai giữa khu vực công và khu vực tư. Quy định rõ các trường hợp giao đất, cho thuê đất phải đấu giá, đấu thầu và không qua đấu giá, đấu thầu; trường hợp nhà đầu tư tự thoả thuận nhận quyền sử dụng đất. Mỗi phương thức phải có điều kiện, tiêu chí, trình tự, trách nhiệm và cơ chế giám sát rõ ràng, minh bạch, bảo đảm cải cách thủ tục hành chính, tạo thuận lợi cho các hoạt động đầu tư, kinh doanh và phòng, chống lãng phí, tiêu cực, lợi ích nhóm. Có cơ chế đồng bộ, cụ thể để xử lý các vi phạm liên quan đến giao đất, cho thuê đất, nhất là liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Cho phép người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hằng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê căn cứ vào mục đích, phạm vi, thời hạn sử dụng cụ thể. Nhà nước thực hiện giao đất có hạn mức không thu tiền sử dụng đất đối với đất sử dụng làm cơ sở thờ tự, trụ sở của các tổ chức tôn giáo. Các tổ chức tôn giáo sử dụng đất vào mục đích khác phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Quy định điều kiện giao đất, cho thuê đất, hạn mức sử dụng đối với các tổ chức tôn giáo phù hợp với quỹ đất hiện có của địa phương.

Nghiên cứu kỹ cơ chế giao đất, cho thuê đất có thời hạn đối với một số loại hình sử dụng đất với lộ trình, bước đi phù hợp, thận trọng, bảo đảm đánh giá đầy đủ tác động đến sự phát triển kinh tế - xã hội, thị trường bất động sản, hệ thống tín dụng, quyền tài sản của người dân. 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 xây dựng nhà ở thương mại để bán, ưu tiên chủ yếu là nhà chung cư; trong đó, đối với chung cư xây dựng mới, quy định thời hạn sử dụng căn hộ chung cư theo niên hạn xây dựng công trình, gắn với bảo đảm quyền tài sản, chủ sở hữu căn hộ chung cư được quyền thực hiện nghĩa vụ tài chính để xây dựng mới chung cư theo quy định khi hết thời hạn; hạn chế tối đa việc phân lô bán nền tại khu vực đô thị, đặc biệt tại các đô thị lớn. Thời hạn sử dụng đất đối với nhà ở cho thuê, nhà ở chính sách, nhà công vụ thuộc sở hữu Nhà nước là lâu dài. Có chính sách ưu đãi trong giao đất, cho thuê đất để khuyến khích thu hút khu vực tư nhân tham gia phát triển thị trường nhà ở cho thuê với giá phù hợp.

Tăng cường công tác quản lý, kiểm soát chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất của các doanh nghiệp nhà nước thoái vốn, cổ phần hoá và các loại đất được sử dụng đa mục đích; tăng cường phân cấp, phân quyền đi đôi với kiểm tra, giám sát, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong chuyển mục đích sử dụng đất.

2.3. Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải tuân thủ Hiến pháp và pháp luật, bảo đảm hài hoà lợi ích, giảm thiểu khiếu kiện, ổn định đời sống Nhân dân và đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án.

Quy định rõ hơn tiêu chí dự án, 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, bảo đảm chặt chẽ, tránh lạm dụng, đồng thời không tạo khó khăn cho việc triển khai các dự án. Nhà nước thu hồi đất đối với phần diện tích còn lại của dự án khi nhà đầu tư đã thoả thuận được phần lớn diện tích và nhận được sự đồng thuận của đại đa số người sử dụng đất trong phạm vi thực hiện dự án.

Thực hiện chủ trương tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập để thực hiện trước. Chính quyền địa phương quyết định chính sách hỗ trợ khác phù hợp với đặc điểm của địa phương và đặc thù của dự án. Các dự án tái định cư phải bảo đảm hạ tầng, dịch vụ thiết yếu, quan tâm đến sinh kế người dân. Có cơ chế phòng ngừa các hành vi tham nhũng, tiêu cực, trục lợi chính sách bồi thường, tái định cư, xây dựng trái phép sau khi có thông báo thu hồi đất.

Hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Quy định cụ thể việc khai thác hiệu quả quỹ đất phụ cận các công trình kết cấu hạ tầng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và chính sách ưu tiên cho người có đất ở bị thu hồi được giao đất hoặc mua nhà trên diện tích đất đã thu hồi mở rộng theo quy định của pháp luật. Đối với các dự án phát triển kinh tế - xã hội phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, cần sớm xây dựng và hoàn thiện cơ chế, chính sách để tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất tham gia với nhà đầu tư nhằm thực hiện các dự án dưới hình thức chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Quy định cơ chế góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đối với các dự án phát triển, chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn. Có chế tài cụ thể và đồng bộ để xử lý các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng không sử dụng hoặc chậm sử dụng. Kiên quyết thu hồi đất của tổ chức, cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp sử dụng đất không đúng mục đích.

2.4. Về giá đất, tài chính đất đai và điều tiết địa tô chênh lệch

Thống nhất nhận thức về vai trò của Nhà nước trong việc thiết kế chính sách và tổ chức thực hiện về giá đất, tài chính đất đai và điều tiết địa tô chênh lệch. Giá đất do Nhà nước quyết định căn cứ vào mục tiêu phát triển của từng thời kỳ, bảo đảm chi phí đầu vào hợp lý cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, nâng cao sức cạnh tranh của nền kinh tế, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Việc quyết định giá đất dựa trên dữ liệu, phương pháp khoa học, công khai, minh bạch; kết nối liên thông giữa dữ liệu đất đai với các dữ liệu chuyên ngành có liên quan; không để bị thao túng giá, hình thành giá ảo. Nhà nước ban hành bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỉ lệ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tỉ lệ bồi thường phù hợp với tình hình thực tế, theo từng loại đất, bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch, hài hoà lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Việc xác định, thẩm định, quyết định giá đất theo nguyên tắc: Trung ương xây dựng tiêu chí khung, nguyên tắc, phương pháp và cơ chế kiểm tra, giám sát; địa phương quyết định giá đất. Ở Trung ương, cơ quan tài chính thực hiện chức năng quản lý nhà nước về giá đất; ở địa phương, cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với cơ quan nông nghiệp và môi trường và các cơ quan có liên quan trong việc xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

Chính sách tài chính về đất đai phải bảo đảm hài hoà lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; có cơ chế phân bổ hợp lý, hiệu quả nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương; có chính sách điều tiết hợp lý giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch được thực hiện, đầu tư hạ tầng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, mở rộng không gian đô thị để phòng chống lợi ích nhóm, tham nhũng, lãng phí, tiêu cực; tạo nguồn lực hiện đại hoá cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị, phát triển nhà ở cho thuê và thực hiện các chính sách an sinh xã hội.

2.5. Về công cụ tài chính và chính sách thuế

Nghiên cứu xây dựng chính sách tài chính, thuế với lộ trình phù hợp để sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; tập trung khắc phục tình trạng bỏ hoang đất, chậm đưa đất vào sử dụng, đầu cơ đất, găm 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. Thiết kế chính sách để việc găm giữ đất mà không sử dụng trở nên tốn kém hơn lợi ích đầu cơ.

Nghiên cứu áp dụng chính sách điều tiết địa tô chênh lệnh đối với thặng dư trong kinh doanh bất động sản và chính sách thuế cao hơn đối với đất bỏ hoang, không đưa vào sử dụng, hạn chế đầu cơ, phát huy hiệu quả đất đai, chống lãng phí, lành mạnh hoá thị trường bất động sản.

Có chính sách hợp lý về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất sản xuất kinh doanh, đất phát triển nhà ở cho thuê với giá phù hợp. Thực hiện cơ chế điều tiết, phân bổ ngân sách bảo đảm hài hoà lợi ích giữa các địa phương có diện tích đất trồng lúa lớn, diện tích đất rừng lớn với các địa phương khác.

Rà soát hoàn thiện chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất theo thông lệ quốc tế, phù hợp với trình độ phát triển, điều kiện cụ thể và lộ trình thích hợp. Có chính sách ưu đãi thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư; đối với hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, người có thu nhập thấp, người có nhà ở duy nhất, gia đình người có công với cách mạng.

2.6. Về thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản

Phát triển thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định, bền vững. Công khai thông tin quy hoạch, pháp lý dự án, giá đất, giao dịch, nghĩa vụ tài chính, tình trạng thế chấp, tranh chấp, tình trạng sử dụng đất. Đẩy mạnh thương mại hoá quyền sử dụng đất, từng bước bắt buộc đăng ký giao dịch quyền sử dụng đất; kết nối dữ liệu đất

đai với quy hoạch, công chứng, thuế, ngân hàng, đăng ký bảo đảm và kinh doanh bất động sản...; khuyến khích giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt phù hợp với từng loại chủ thể và phương thức giao dịch bất động sản.

Phát triển thị trường cho thuê đất nông nghiệp, tập trung vào cho thuê đất nông nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật, thúc đẩy tích tụ, tập trung đất đai cho sản xuất nông nghiệp quy mô lớn, công nghệ cao trên cơ sở tự nguyện, minh bạch, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của nông dân. Hoàn thiện cơ chế xử lý quyền sử dụng đất khi doanh nghiệp phá sản, tái cơ cấu hoặc chuyển giao dự án, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước và các bên liên quan. Có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững; kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai.

2.7. Về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp

Mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với đặc điểm, điều kiện của từng vùng, địa phương, với việc chuyển đổi cơ cấu nghề, việc làm, lao động ở nông thôn. Tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi mục đích sản xuất cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch. Tăng cường quản lý, nâng cao chất lượng đất, khắc phục tình trạng thoái hoá, suy giảm chất lượng đất.

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, giao khoán không đúng đối tượng về địa phương quản lý; phân định rõ diện tích do công ty nông, lâm nghiệp tiếp tục sử dụng với diện tích giao địa phương quản lý; giải quyết dứt điểm tình trạng chồng lấn, tranh chấp, khiếu kiện; thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định, phù hợp với điều kiện của từng địa phương, vùng, miền. Có chính sách phù hợp để ưu tiên giao đất cho đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi thiếu đất sản xuất, gắn với các cơ chế hiệu quả không để người dân chuyển nhượng sau khi được giao đất.

2.8. Xây dựng các quy định pháp luật đối với quản lý và sử dụng đất kết hợp đa mục đích

Hoàn thiện các quy định đối với quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế. Hoàn thiện các quy định và có cơ chế quản lý, kiểm soát việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích. Quy định chế độ sử dụng

đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển.

3. 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; bố trí nguồn lực hợp lý để xây dựng, hoàn thiện đúng tiến độ hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước. Không hồi tố đối với trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâu dài. Đối với các trường hợp vi phạm về thủ tục trước đây, nhưng người sử dụng đất đã sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, môi trường, an toàn công trình; đồng thời, người sử dụng đất đã thực hiện hoặc cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì xem xét công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Xác định rõ thời điểm, điều kiện, phạm vi, trách nhiệm và chế tài để ngăn chặn vi phạm mới.

Kiện toàn, hoàn thiện hệ thống cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương và địa phương bảo đảm tinh gọn, ổn định, thống nhất, hiệu lực, hiệu quả; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ hiện đại trong quản lý đất đai. Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai phải đi đôi với nguồn lực dữ liệu, cán bộ và kiểm soát quyền lực; thống nhất quản lý theo hướng nâng cao trách nhiệm của địa phương và kiểm tra, giám sát, kiểm soát chặt chẽ của Trung ương; giảm đầu mối, giảm trung gian, giảm thủ tục, gắn với cải cách hành chính và mức độ hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai. Tiếp tục hoàn thiện, nâng cao năng lực các tổ chức dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai. Có cơ chế đầu tư, chính sách đãi ngộ, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực, trình độ cán bộ, công chức ngành quản lý đất đai; nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị đáp ứng yêu cầu quản lý hiện đại.

Tập trung nguồn lực đầu tư cho công tác điều tra, đánh giá tài nguyên đất; thống kê, kiểm kê đất đai; giám sát sử dụng đất; bảo vệ, cải tạo và phục hồi chất lượng đất nhằm quản lý chặt chẽ về số lượng, chất lượng đất phục vụ cho lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở sử dụng đất bền vững.

4. 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

Đổi mới, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát của Đảng, thanh tra, kiểm tra, giám sát của Nhà nước trong việc xây dựng, ban hành, tổ chức thực hiện cơ chế, chính sách về đất đai. Xây dựng hệ thống kiểm soát quyền lực, kiểm tra, giám sát, thanh tra trên nền tảng dữ liệu số thống nhất, liên thông, theo thời gian thực; nâng cao năng lực cảnh báo, phát hiện và xử lý kịp thời các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất.

Tăng cường kiểm soát quyền lực, thường xuyên kiểm tra, giám sát, thanh tra, kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất đai, xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai; siết chặt kỷ luật, kỷ cương, phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực trong lĩnh vực đất đai. Tiến hành kiểm tra, thanh tra trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo của ngành, các cấp, thực hiện phương châm giải quyết triệt để tranh chấp về đất đai từ cơ sở, tránh vượt cấp lên Trung ương.

Phát huy vai trò, trách nhiệm của cấp uỷ, chính quyền các cấp, nhất là cấp xã trong giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; khuyến khích hoà giải tranh chấp đất đai. Tăng cường năng lực, hiệu quả hoạt động của hệ thống các cơ quan tư pháp trong việc giải quyết, xử lý tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

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

Tập trung nguồn lực đầu tư, chỉ đạo quyết liệt và nâng cao trách nhiệm của các cơ quan Trung ương, chính quyền địa phương. Có cơ chế đặc thù để xử lý dứt điểm, công khai, minh bạch đối với đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường quốc doanh; đất cơ quan, trụ sở dôi dư, đất sau cổ phần hoá, thoái vốn, dự án tồn đọng, kéo dài; đất của các cơ sở sản xuất, đơn vị sự nghiệp đã di dời khỏi trung tâm đô thị lớn; các loại đất được sử dụng đa mục đích; giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi; những hạn chế, vướng mắc về quản lý và sử dụng đất do lịch sử để lại.

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 trên cơ sở tính đúng, tính đủ, hợp lý chi phí đầu vào của chủ đầu tư, không bao gồm địa tô chênh lệch.

6. Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; các tổ chức chính trị - xã hội và Nhân dân trong quản lý và sử dụng đất

Đổi mới hình thức, nội dung và đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động, nâng cao nhận thức và ý thức chấp hành pháp luật về đất đai của cán bộ, đảng viên, người dân. Các cấp uỷ, tổ chức đảng, chính quyền, nhất là người đứng đầu tập trung lãnh đạo, chỉ đạo việc xây dựng và thực thi chính sách, pháp luật về đất đai; chịu trách nhiệm theo quy định nếu để các tổ chức, cá nhân thuộc phạm vi mình quản lý vi phạm pháp luật, trục lợi, gây thất thoát, sử dụng lãng phí đất đai.

Tăng cường vai trò giám sát, phản biện của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân; phát hiện và phản ánh kịp thời những vướng mắc, bất cập, sai phạm trong thi hành chính sách, pháp luật về đất đai để xử lý kịp thời, hiệu quả.

IV- TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Bộ Chính trị ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết; lãnh đạo, chỉ đạo triển khai đồng bộ, kịp thời, tạo chuyển biến mạnh mẽ trong nhận thức, hành động của cả hệ thống chính trị; chỉ đạo các cơ quan kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và xem xét, quyết định các chủ trương lớn phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện.

2. Các tỉnh uỷ, thành uỷ; các ban đảng, đảng uỷ trực thuộc Trung ương tổ chức nghiên cứu, học tập, quán triệt, xây dựng chương trình, kế hoạch và tổ chức thực hiện Nghị quyết.

3. Đảng uỷ Chính phủ chủ trì, phối hợp với Đảng uỷ Quốc hội sửa đổi Luật Đất đai năm 2024 và các luật khác có liên quan bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, tạo cơ sở pháp lý cho công tác triển khai thực hiện Nghị quyết và giám sát việc thực hiện trong phạm vi cả nước.

4. Đảng uỷ Chính phủ chỉ đạo sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền; tổ chức triển khai các chương trình, kế hoạch, đề án thực hiện Nghị quyết đồng bộ, hiệu quả; chấn chỉnh và tăng cường việc thực thi pháp luật về đất đai, xử lý nghiêm các vi phạm pháp luật đất đai; theo dõi, kiểm tra, đánh giá, điều chỉnh phù hợp với yêu cầu thực tế, bảo đảm thực hiện thắng lợi Nghị quyết.

5. Ban Tuyên giáo và Dân vận Trung ương chủ trì, phối hợp với Đảng uỷ Chính phủ hướng dẫn, tổ chức nghiên cứu, học tập, quán triệt, tuyên truyền, phổ biến Nghị quyết.

6. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội, các hội quần chúng tăng cường công tác giám sát, phản biện xã hội, đẩy mạnh vận động các tầng lớp Nhân dân tích cực chấp hành và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết và chính sách, pháp luật về đất đai.

7. Ban Chính sách, chiến lược Trung ương theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn việc thực hiện Nghị quyết; định kỳ sơ kết, tổng kết, báo cáo Bộ Chính trị, Ban Bí thư theo quy định.

Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao".

T/M BAN CHẤP HÀNH TRUNG ƯƠNG
TỔNG BÍ THƯ

Tô Lâm

Nơi nhận:
- Các ban đảng, đảng uỷ trực thuộc Trung ương;
- Các tỉnh uỷ, thành uỷ;
- Các đảng uỷ bộ, ngành, tổ chức chính trị - xã hội ở Trung ương;
- Các đảng uỷ đơn vị sự nghiệp Trung ương;
- Các đồng chí Uỷ viên Ban Chấp hành Trung ương Đảng;
- Lưu Văn phòng Trung ương Đảng.