

Nghị quyết số 21-NQ/TW tạo đột phá trong hoàn thiện thể chế đất đai

11:40 29/07/2026

Sáng 29/7, tại Hội nghị toàn quốc nghiên cứu, học tập, quán triệt và triển khai thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ ba Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV, Ủy viên Bộ Chính trị, Phó Thủ tướng Thường trực Phạm Gia Túc đã trình bày những nội dung trọng tâm, cốt lõi của Nghị quyết số 21-NQ/TW về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan.



Ủy viên Bộ Chính trị, Phó Thủ tướng Thường trực Phạm Gia Túc trình bày những nội dung trọng tâm, cốt lõi của Nghị quyết số 21-NQ/TW về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan tại Hội nghị - Ảnh: VGP/Nhật Bắc

Phó Thủ tướng Thường trực cho biết, sau 4 năm thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW, Trung ương đánh giá tư duy quản lý đất đai đã cơ bản chuyển sang cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất,

đồng thời khơi thông nguồn lực cho 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 còn bất cập khiến nguồn lực đất đai chưa được phát huy đầy đủ hiệu quả, nhất là trong các lĩnh vực quy hoạch, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, tái định cư, tài chính đất đai và giá đất.

Trên cơ sở đánh giá những kết quả đạt được cũng như những tồn tại, hạn chế nêu trên, sau khi phân tích kỹ lưỡng, thảo luận thẳng thắn, dân chủ, Trung ương đã thống nhất ban hành Nghị quyết số 21-NQ/TW thay thế Nghị quyết số 18-NQ/TW. Nghị quyết tiếp tục kế thừa, khẳng định những quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp còn nguyên giá trị của Nghị quyết số 18-NQ/TW, đồng thời điều chỉnh, bổ sung một số quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai theo hướng đồng bộ, minh bạch, khả thi; vừa khơi thông nguồn lực, góp phần thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế hai con số và phát triển nhanh, bền vững, vừa bảo đảm quản lý chặt chẽ, thực hiện công bằng xã hội, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nhân dân, giữ vững quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường.

Tiếp tục làm rõ những vấn đề có tính nền tảng

Nghị quyết số 21-NQ/TW tiếp tục làm rõ những vấn đề có tính nền tảng về vai trò của đất đai, chế độ sở hữu, quyền sử dụng đất và trách nhiệm của Nhà nước trong quản lý đất đai.

Theo đó, Nghị quyết khẳng định 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, quốc phòng và an ninh quốc gia; đồng thời là tư liệu sản xuất đặc biệt và nguồn lực quan trọng để 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. Nghị quyết khẳng định tuyệt đối không tư nhân hóa đất đai và không cho phép người nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới mọi hình thức, trừ trường hợp người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật.

Nhà nước thực hiện quyền 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; quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất, chính sách tài chính đất đai và điều tiết phân

giá trị tăng thêm từ đất không do người sử dụng đất tạo ra. Việc phân bổ, quản lý và sử dụng đất phải bảo đảm công bằng, hiệu quả, tránh lãng phí.

Nghị quyết cũng khẳng định quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu, đồng thời là yếu tố đầu vào quan trọng của nền kinh tế. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ. Nhà nước không xem xét lại quyền sử dụng đất hợp pháp đã được xác lập theo chính sách, pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; 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 và cá nhân.

Về trách nhiệm của Nhà nước, Nghị quyết số 21-NQ/TW khẳng định Nhà nước thực hiện điều tiết, kiểm soát và quyết định giá đất; đồng thời 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 cũng 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 về chỗ ở của nhân dân.

Trên cơ sở những quan điểm đó, Nghị quyết số 21-NQ/TW đặt mục tiêu tổng quát là quản lý đất đai chặt chẽ, minh bạch, công bằng, 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.

Để hiện thực hóa mục tiêu này, Nghị quyết đề ra các mục tiêu cụ thể theo từng giai đoạn. Theo đó, đến hết năm 2026 phải hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số đối với toàn bộ các thửa đất đã được thu thập thông tin; 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 các diện tích chưa có trong cơ sở dữ liệu.

Đến năm 2030, hệ thống pháp luật về đất đai phải 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; 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 và đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước.

Hoàn thiện thể chế, chính sách quản lý và sử dụng đất

Để hiện thực hóa các mục tiêu nêu trên, Nghị quyết số 21-NQ/TW xác định 6 nhóm nhiệm vụ, giải pháp, trong đó có 4 nhóm nhiệm vụ, giải pháp được điều chỉnh, bổ sung với nhiều nội dung mới cần tập trung quán triệt và triển khai.

Thứ nhất, 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.

Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Nghị quyết yêu cầu đổi mới tư duy quy hoạch theo hướng thống nhất, đồng bộ với quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng, tỉnh, đô thị và nông thôn; nghiên cứu giảm số lượng quy hoạch, tiến tới chỉ xây dựng một quy hoạch thống nhất trong phạm vi một đơn vị hành chính. Kế hoạch sử dụng đất cấp xã được lập theo hướng đơn giản, số hóa và tích hợp.

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm phân bổ, quản lý chặt chẽ diện tích đất phục vụ quốc phòng, an ninh, đất trồng lúa và đất rừng. Đồng thời, nghiên cứu quy hoạch đất canh tác, xác định diện tích đất canh tác quốc gia tối thiểu; cho phép chuyển đổi diện tích đất trồng lúa kém hiệu quả nhưng vẫn phải bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, sinh kế của người dân và ổn định, phát triển kinh tế-xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số, miền núi.

Nghị quyết cũng yêu cầu quản lý, khai thác hiệu quả không gian ngầm và không gian lấn biển như một nguồn lực phát triển mới, gắn với yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh, an toàn và phát triển bền vững.

Về giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất, Nghị quyết xác định việc giao đất, cho thuê đất đối với quỹ đất do Nhà nước quản lý được thực hiện chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; bảo đảm bình đẳng trong tiếp cận đất đai giữa khu vực công và khu vực tư.

Nghị quyết yêu cầu quy định rõ các trường hợp phải đấu giá, đấu thầu; các trường hợp không đấu giá, đấu thầu; cũng như các trường hợp nhà đầu tư được tự thỏa 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, vừa cải cách thủ tục hành chính, tạo thuận lợi cho hoạt động đầu tư, kinh doanh, vừa phòng, chống tiêu cực và lợi ích nhóm.

Người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hằng năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê phù hợp với mục đích, phạm vi và thời hạn sử dụng. Đồng thời, nghiên cứu thận trọng cơ chế giao đất, cho thuê đất có thời hạn đối với một số loại hình sử dụng đất, bảo đảm đánh giá đầy đủ tác động đến phát triển kinh tế-xã hội, thị trường bất động sản, hệ thống tín dụng và quyền tài sản của người dân.

Đối với đất xây dựng nhà ở thương mại để bán, chủ yếu là nhà chung cư, Nghị quyết xác định giao đất có thời hạn lâu dài. Đối với chung cư xây dựng mới, quy định thời hạn sử dụng căn hộ theo niên hạn công trình gắn với việc bảo đảm quyền tài sản; chủ sở hữu căn hộ được thực hiện nghĩa vụ tài chính để xây dựng lại chung cư theo quy định khi hết thời hạn sử dụng. Nghị quyết cũng yêu cầu hạn chế tối đa việc phân lô, bán nền tại khu vực đô thị, nhất là các đô thị lớn.

Đối với nhà ở cho thuê, nhà ở chính sách và nhà ở công vụ thuộc sở hữu nhà nước, thời hạn sử dụng đất là lâu dài; đồng thời có chính sách ưu đãi trong giao đất, cho thuê đất để khuyến khích khu vực tư nhân phát triển thị trường nhà ở cho thuê với giá phù hợp.

Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất, Nghị quyết yêu cầu quy định rõ 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 nhưng cũng không gây khó khăn cho việc triển khai các dự án.

Đối với các dự án đã đạt được sự đồng thuận của đại đa số người sử dụng đất và nhà đầu tư đã thỏa thuận được phần lớn diện tích, Nhà nước thực hiện thu hồi đối với phần diện tích còn lại. Nghị quyết tiếp tục chủ trương tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập để thực hiện trước; các khu tái định cư phải bảo đảm hạ tầng, dịch vụ thiết yếu và quan tâm đến sinh kế của người dân.

Về giá đất, tài chính đất đai và điều tiết địa tô chênh lệch, Phó Thủ tướng Thường trực cho biết đây là nội dung khó, được các địa phương đặc biệt quan tâm. Nghị quyết khẳng định giá đất do Nhà nước quyết định trên cơ sở 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 năng lực cạnh tranh của nền kinh tế và thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội.

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

Việc xác định, thẩm định và quyết định giá đất được thực hiện theo nguyên tắc Trung ương ban hành tiêu chí khung, nguyên tắc, phương pháp và cơ chế kiểm tra, giám sát; địa phương quyết định giá đất. Cơ quan tài chính quản lý giá đất, xây dựng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất. Đồng thời, có cơ chế điều tiết hợp lý nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa

phương; điều tiết giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch, đầu tư hạ tầng, chuyển mục đích sử dụng đất và mở rộng không gian đô thị nhằm phòng, chống tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm, tạo nguồn lực cho hiện đại hóa hạ tầng, chỉnh trang đô thị, phát triển nhà ở cho thuê và thực hiện các chính sách an sinh xã hội.

Về công cụ tài chính và chính sách thuế, Nghị quyết yêu cầu nghiên cứu xây dựng chính sách tài chính, thuế với lộ trình phù hợp nhằm khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bảo đảm việc giữ đất không sử dụng trở nên tốn kém hơn lợi ích từ đầu cơ. Trong đó, nghiên cứu áp dụng cơ chế điều tiết địa tô chênh lệch đối với phần thặng dư trong kinh doanh bất động sản; áp dụng mức thuế cao hơn đối với đất bỏ hoang, chậm đưa vào sử dụng để hạn chế đầu cơ, chống lãng phí và lành mạnh hóa thị trường bất động sản. Đồng thời, có chính sách hợp lý về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất sản xuất, kinh doanh và đất phát triển nhà ở cho thuê; thực hiện cơ chế điều tiết, phân bổ nguồn ngân sách hài hòa lợi ích giữa các địa phương có diện tích đất trồng lúa, đất rừng lớn với các địa phương khác.

Để lành mạnh hóa thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản, Nghị quyết yêu cầu công khai thông tin về quy hoạch, pháp lý dự án, giá đất, giao dịch, nghĩa vụ tài chính, tình trạng thế chấp, tranh chấp và hiện trạng sử dụng đất; đẩy mạnh thương mại hóa 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 giao dịch bảo đảm và kinh doanh bất động sản.

Nghị quyết cũng khuyến khích giao dịch bất động sản thông 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; phát triển thị trường cho thuê đất nông nghiệp, thúc đẩy tích tụ, tập trung đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp quy mô lớn, công nghệ cao trên cơ sở tự nguyện, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nông dân; đồng thời hoàn thiện cơ chế xử lý quyền sử dụng đất khi doanh nghiệp phá sản, tái cơ cấu hoặc chuyển giao dự án.

Về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp, Nghị quyết yêu cầu xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp đối với đất nông, lâm trường; kiên quyết thu hồi diện tích đất được giao nhưng không đầu tư, giao khoán không đúng đối tượng để giao địa phương quản lý; giải quyết dứt điểm tình trạng chồng lấn, tranh chấp và có chính sách ưu tiên giao đất cho đồng bào dân tộc thiểu số, miền núi thiếu đất sản xuất gắn với cơ chế bảo đảm sử dụng đất đúng mục đích, hiệu quả.

Đẩy mạnh chuyển đổi số, kiểm soát quyền lực, xử lý dứt điểm tồn tại trong quản lý đất đai

Thứ hai, đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai.

Nghị quyết yêu cầu đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý, sử dụng đất; hoàn thành đúng tiến độ hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, kết nối, chia sẻ đồng bộ từ Trung ương đến địa phương.

Đồng thời, xem xét công nhận, cấp giấy chứng nhận đối với các trường hợp vi phạm thủ tục trong quá khứ nhưng đủ điều kiện theo quy định; không hồi tố đối với các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâu dài.

Nghị quyết cũng yêu cầu đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai gắn với nguồn lực, dữ liệu, đội ngũ cán bộ và cơ chế kiểm soát quyền lực; giảm đầu mối, giảm trung gian, giảm thủ tục hành chính và gắn với mức độ hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai.

Thứ ba, đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; siết chặt kỷ luật, kỷ cương, phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực.

Nghị quyết yêu cầu xây dựng hệ thống kiểm soát quyền lực, kiểm tra, giám sát và thanh tra trên nền tảng cơ sở dữ liệu số thống nhất, liên thông theo thời gian thực để kịp thời cảnh báo, phát hiện và xử lý vi phạm.

Cùng với đó, phát huy vai trò, trách nhiệm của cấp ủy, chính quyền các cấp, nhất là cấp xã, trong giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; đồng thời nâng cao năng lực, hiệu quả hoạt động của các cơ quan tư pháp trong giải quyết tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến đất đai.

Thứ tư, tập trung xử lý dứt điểm các tồn tại, vướng mắc kéo dài trong quản lý, sử dụng đất.

Nghị quyết yêu cầu xây dựng cơ chế đặc thù để xử lý dứt điểm đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường quốc doanh; đất cơ quan, trụ sở dôi dư; đất sau cổ phần hóa, thoái vốn; các dự án tồn đọng kéo dài; đất của các cơ sở sản xuất, đơn vị sự nghiệp đã di dời khỏi trung tâm các đô thị lớn; giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi; đồng thời xử lý các tồn tại lịch sử trong quản lý, sử dụng đất.

Nghị quyết cũng giao nghiên cứu thí điểm cơ chế Nhà nước mua lại các dự án nhà ở thương mại mà 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.

Phó Thủ tướng Thường trực cho biết, Nghị quyết số 21-NQ/TW đã giao nhiệm vụ cụ thể cho các cơ quan Trung ương, các bộ, ngành và địa phương theo tinh thần rõ người, rõ việc, rõ trách nhiệm nhằm thể chế hóa và tổ chức thực hiện hiệu quả Nghị quyết.

Trên cơ sở Nghị quyết số 21-NQ/TW và Kế hoạch số 07 của Ban Chấp hành Trung ương về triển khai thực hiện Nghị quyết, thực hiện chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước và Bộ Chính trị, Chính phủ đang khẩn trương xây dựng Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết. Trọng tâm là sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan theo hướng đồng bộ, thống nhất, bảo đảm tiến độ trình Quốc hội cho ý kiến tại Kỳ họp không thường lệ lần thứ nhất vào tháng 8/2026 và thông qua tại Kỳ họp thứ hai vào tháng 10/2026.

Phó Thủ tướng Thường trực bày tỏ tin tưởng, với sự vào cuộc quyết liệt, khẩn trương của cả hệ thống chính trị và tinh thần đổi mới, sáng tạo, Nghị quyết sẽ khơi thông nguồn lực đất đai – nguồn tài nguyên đặc biệt quan trọng của quốc gia, tạo động lực và mở ra giai đoạn phát triển mới cho đất nước.

Theo Phó Thủ tướng Thường trực, việc phổ biến, quán triệt Nghị quyết số 21-NQ/TW ngay sau khi được ban hành là bước khởi đầu quan trọng trong quá trình triển khai thực hiện. Tuy nhiên, điều quan trọng hơn là phải tổ chức thực hiện đầy đủ, đúng tinh thần và nội dung của Nghị quyết. Vì vậy, các cấp, các ngành cần khẩn trương xây dựng chương trình, kế hoạch hành động, tổ chức thực hiện nghiêm túc, hiệu quả, góp phần đưa Nghị quyết nhanh chóng đi vào cuộc sống.

Theo chinhphu.vn