TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Từ 25/1/2026, nhiều vi phạm đất đai có thể bị xử lý hình sự

07:16 21/01/2026

Từ ngày 25/1 tới đây, Thông tư liên tịch số 11/2025 do 11 Bộ, ngành Trung ương ban hành sẽ chính thức có hiệu lực, không chỉ mang tính hướng dẫn nghiệp vụ cho cơ quan tố tụng, mà còn tạo ra khung pháp lý ràng buộc mạnh mẽ đối với chủ đầu tư, doanh nghiệp bất động sản, các tổ chức được giao đất – thuê đất và cả cá nhân sử dụng đất.

Từ ngày 25/1/2026, Thông tư liên tịch số 11/2025 do 11 Bộ, ngành Trung ương ban hành sẽ chính thức có hiệu lực, đánh dấu bước siết chặt đáng kể trong quản lý, khai thác và sử dụng đất đai, tài nguyên. Điểm đáng chú ý là lần đầu tiên, khái niệm “lãng phí” trong lĩnh vực này được định danh bằng các dấu hiệu cụ thể, đủ căn cứ để xem xét trách nhiệm hình sự theo Bộ luật Hình sự.

Theo giới chuyên môn, Thông tư liên tịch số 11/2025 không chỉ mang tính hướng dẫn nghiệp vụ cho cơ quan tố tụng, mà còn tạo ra khung pháp lý ràng buộc mạnh mẽ đối với chủ đầu tư, doanh nghiệp bất động sản, các tổ chức được giao đất – thuê đất và cả cá nhân sử dụng đất. Việc “lãng phí” đất đai, nếu gây hậu quả nghiêm trọng, sẽ không còn dừng ở xử phạt hành chính mà có thể bị khởi tố, điều tra, truy tố và xét xử hình sự.



Từ 25/1/2026, 7 hành vi vi phạm đất đai có thể bị khởi tố

Điều 8 của Thông tư quy định rõ các dấu hiệu vi phạm trong quản lý, khai thác, sử dụng đất đai và tài nguyên khác có khả năng gây lãng phí. Việc xác định hậu quả lãng phí có thể căn cứ vào một hoặc nhiều dấu hiệu sau:

Thứ nhất, quy hoạch đất đai và quy hoạch các loại tài nguyên khác không đúng quy định pháp luật gây lãng phí.

Thứ hai, các hành vi gây ô nhiễm, hủy hoại tài nguyên và năng lượng quốc gia gây lãng phí.

Thứ ba, việc giao đất, cho thuê đất, giao rừng, cho thuê rừng, thu hồi đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng đối tượng, không đúng thẩm quyền, không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được phê duyệt. Đặc biệt, các trường hợp không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, không tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định hoặc chậm xác định giá đất dẫn đến thất thu ngân sách đều bị coi là dấu hiệu gây lãng phí.

Thứ tư, sử dụng đất không đúng mục đích; để đất không sử dụng liên tục 12 tháng kể từ khi bàn giao trên thực địa; hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư. Việc không trả lại đất đúng thời hạn theo quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền cũng được xếp vào nhóm hành vi gây lãng phí.

Thứ năm, cố ý trì hoãn, chậm giải phóng mặt bằng; triển khai dự án không đúng tiến độ đã được phê duyệt; khởi công công trình khi chưa được cơ quan có thẩm

quyền chấp thuận; hoặc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không đúng quy định, làm kéo dài dự án và phát sinh chi phí xã hội.

Thứ sáu, quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án nhà ở không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị – nông thôn, cũng như chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

Thứ bảy, cấp phép thăm dò, khai thác tài nguyên sai quy định, sai thẩm quyền hoặc sai đối tượng; tổ chức hoạt động khoáng sản không đúng nội dung giấy phép; khai thác, chế biến tài nguyên gây ô nhiễm, suy thoái nguồn nước và môi trường.

Trong bối cảnh đất đai và tài nguyên ngày càng trở thành nguồn lực chiến lược cho phát triển, Thông tư liên tịch số 11/2025 được kỳ vọng sẽ tạo bước ngoặt trong kỷ cương quản lý, đồng thời buộc các chủ thể tham gia thị trường bất động sản và khai thác tài nguyên phải thận trọng hơn trong từng quyết định đầu tư, sử dụng đất.

Minh Minh (t/h)