DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

《土地法（修订）》草案 – 第01号草案
企业需关注的若干新变化

预计生效日期 2027年3月1日（第01号草案）

依据：农业与环境部于2026年7月20日公布征求意见的第01号《土地法》草案，对照第31/2024/QH15号《土地法》（第44/VBHN-VPQH号合并文本）及第254/2025/QH15号决议

www.dedica-law.com · david@dedica-law.com · 039 969 0012

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

草案概览

现行 · 新法生效时失效

第31/2024/QH15号《土地法》

共260条，以及修改、补充该法的12部法律（第01号草案第98.2条）

第254/2025/QH15号决议

解决《土地法》实施中的障碍，予以废止（第01号草案第98.3条）

例外：*2024*年《土地法》第十六章的过渡性规定，以及第*254*号决议第*3*条第*13*款、第*4*条第*9*款和第*10*款继续执行。

→

预计生效日期

01/03/2027

（草案第98.1条）

第01号草案

《土地法（修订）》

105条 · 13章

分析文本：*2026*年*7*月*20*日第*01*号草案。

阅读须知

本资料分析农业与环境部于2026年7月20日公布征求意见的第01号草案。政府已于2026年10月22日在第十六届国会第二次会议上向国会提交《土地法（修订）》草案；提交稿及国会最终通过的版本在部分内容上可能与第01号草案不同。DEDICA将在获得全文后及时更新。

本资料仅提供概括性信息，不能替代针对具体个案的法律意见。

法律依据： 2026年7月20日第01号《土地法》草案第98.1、98.2、98.3条

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

新要点 1 · 土地价格

土地价格：取消具体地价和市场原则，按土地价格表和调整系数计算（拍卖情形除外）

现行 · 第254/2025/QH15号决议

按市场原则定价。土地价格调整系数由省级人民委员会决定。无法适用土地价格表时仍确定具体地价。

第254/2025/QH15号决议第6.1、7.1、8.2条原文

土地定价必须确保以下原则：a) 土地定价方法遵循市场原则；[…]

[...] 无法适用土地价格表的情形，依照《土地法》的规定确定具体地价。

省级人民委员会决定颁布自每年1月1日起适用的土地价格调整系数；[…]

草案 · 第74、75条

地价由国家决定；不再有市场原则，也不再有具体地价。土地价格表和土地价格调整系数均由省级人民议会决定。

草案第74.1、75.4条原文

地价由国家决定，土地定价必须确保以下原则：~~土地定价方法遵循市场原则；~~

[…] c) **必须基于完整的数据，包括土地、税务、公证、银行、房地产数据；**

[…]

省级人民委员会编制并提交省级人民议会决定、修改、补充土地价格表**、土地价格调整系数**。

备注

根据第254号决议（自2026年1月1日起生效），土地使用费、土地租金按土地价格表和调整系数计算（第254号决议第5条、第7.5条）。草案将该机制纳入法律，不再规定具体地价（目前适用于填海项目及无法适用土地价格表的情形），并将调整系数的颁布权限由省级人民委员会移交省级人民议会。计算土地使用费、土地租金的依据还包括收取比率（草案第71.1.h条）；草案目前尚未对该比率作出具体规定。

法律依据： 草案第71.1、74.1、75.4条 · 2024年《土地法》第158、160条 · 第254/2025/QH15号决议第5、6.1、7.1、7.5、8.2条

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

新要点 2 · 租地形式

租地形式：工业园区基础设施项目和旅游房地产项目必须一次性缴纳土地租金

现行 · 第254/2025/QH15号决议

土地使用者可选择一次性或每年缴纳土地租金，包括工业园区基础设施项目、旅游项目（《土地法》第30条第3款及部分租用国家管理土地储备的情形除外）。

第254/2025/QH15号决议第4.2条原文

土地使用者有权选择国家出租土地并一次性收取整个租期租金的形式，或出租土地并每年收取租金的形式，但《土地法》第30条第3款规定的情形除外。

［《土地法》第*30*条第*3*款：无偿划拨土地的公立事业单位转为租地并每年缴纳租金］

草案 · 第53条

仍可自行选择租地形式，但工业园区、工业集群、高新技术园区基础设施经营项目及旅游房地产经营项目除外：必须一次性缴纳，不得转为每年缴纳。

草案第53.2条原文

对于使用非农业生产经营用地实施工业园区、工业集群、高新技术园区基础设施经营项目，以及使用非农业生产经营用地实施旅游房地产经营项目的情形，国家一次性出租整个租期的土地，土地使用者不得选择租地形式，不得将土地使用形式 […] 转为国家出租土地并每年收取租金。

备注

属于上述两类且正在每年缴纳租金的项目：草案第99.1条允许按原有法律继续执行，但第53.3.d条不允许转换土地使用形式。

法律依据： 草案第53、99.1条 · 2024年《土地法》第30、120条 · 第254/2025/QH15号决议第4.2条

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

新要点 3 · 未投入使用的项目用地

未投入使用的项目用地：取消12个月、24个月期限及缴费延期

现行 · 2024年《土地法》第81、105条

连续12个月未使用土地或进度延误24个月：可延期最长24个月并须额外缴款；延期届满仍未使用的，予以收回，对土地、资产及剩余土地投资费用不予补偿（第81.8、105.1条）。不可抗力情形不适用（第81.9条）。

2024年《土地法》第81.8条原文

国家交付、出租 […] 用于实施投资项目的土地，自实地接收土地之日起连续12个月未使用，或土地使用进度较投资项目载明的进度延误24个月的；[…] 投资者可获延期使用，延期不超过24个月，并须就延期期间向国家补缴相当于土地使用费、土地租金的款项；延期届满投资者仍未将土地投入使用的，国家收回土地，对土地、地上附着资产及剩余土地投资费用不予补偿。

草案 · 第36、44、45条

未将土地投入使用、已受行政处罚仍继续违法的，收回土地；不可抗力情形除外（第36.7、36.8条）。法律不再规定时间期限、延期及额外缴款。对土地不予补偿（第44.8条）；剩余土地投资费用不属于补偿范围（第45.2条）。

草案第36.7条原文

使用土地实施投资项目但未将土地投入使用，且**已受行政处罚仍继续违法。**

备注

草案第36.7条未规定2024年《土地法》第81.8条所载土地使用进度较投资项目进度延误的情形，也未量化何为“未将土地投入使用”。草案没有与2024年《土地法》第105.1条（对地上附着资产不予补偿）相对应的规定。过渡（第101.5条）：已建议收回但尚未作出收回决定的，适用草案；已依2024年《土地法》第81.8条作出延期决定的，继续执行。项目依投资法终止时，仍可能被收回土地（第37.1.d条）。

法律依据： 草案第36.7、36.8、37.1.d、44.8、45.2、101.5条 · 2024年《土地法》第81.8、81.9、105.1条

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

新要点 4 · 协议受让土地使用权

协议受让土地使用权：取消商业住宅项目只能协议受让住宅用地的限制

现行 · 2024年《土地法》第127条、第254号决议

商业住宅项目只能协议受让住宅用地；须取得省级人民委员会的书面同意。第254号决议：协议期限届满时，已就超过75%的土地面积和超过75%的土地使用者达成协议的，由省级人民议会审议收回剩余部分。

2024年《土地法》第127.1.b、127.3.c条原文

1. [...] b) 使用土地实施商业住宅建设投资项目的，只能就受让住宅用地使用权达成协议；[...]

3. 土地使用条件 [...] 包括：[...] c) 取得省级人民委员会关于协议受让土地使用权以实施项目的书面同意。

草案 · 第17.2、34.33、58条

商业住宅项目不再限于协议受让住宅用地。第58条未规定2024年《土地法》第127.3条那样的条件；第17.2条（方案1）仍由省级人民委员会批准协议事项；方案2未规定该内容。达成协议超过75%后收回剩余部分的机制被纳入法律。

草案第34.33条原文

通过协议受让土地使用权实施项目，完成协议的期限或延长期限已届满，且已就超过75%的土地面积和超过75%的土地使用者达成协议的，由省级人民议会审议、通过收回剩余土地面积，以交付、出租给投资者 [...]

备注

草案不再要求转用于商业住宅时须拥有住宅用地或住宅用地及其他土地的使用权（2024年《土地法》第122.3.b条）。国家收回剩余部分时，如补偿金额低于已协议价格的平均水平，原土地使用者可获得差额；该款项由投资者预付并计入投资成本（草案第42.4条，沿用第254号决议第3.7条机制）。

法律依据： 草案第17.2条（方案1）、第34.33、42.4、54、58条 · 2024年《土地法》第122.3、127条 · 第254/2025/QH15号决议第3.2.b、3.7条

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

新要点 5 · 土地收回

新增收回土地情形：50公顷以上物流中心、国际条约；取消城市区项目的混合功能条件

现行 · 2024年《土地法》第79条、第254号决议

为经济社会发展收回土地共31种情形；城市区项目须具有混合功能、基础设施同步配套。第254号决议新增自由贸易区、国际金融中心、BT合同支付用地储备。

2024年《土地法》第79.22、79.27条原文

22. 实施工业园区、工业集群项目；高新技术园区；[...] 经济区内的非关税区；

27. 依照建设法律的规定，实施投资建设具有混合服务功能、技术基础设施和社会基础设施与住房同步配套的城市区项目，用于新建或城市改造、整治；农村居民区项目；

草案 · 第34条

新增50公顷以上物流中心及为履行国际条约而收回土地；城市区取消混合功能、同步配套条件；将第254号决议法律化。

草案第34.22、34.27、34.30条原文

22. 实施工业园区、工业集群项目；高新技术园区；[...] 经济区内的非关税区；**[...] 服务于海港、航空港、内河港口且用地规模超过50公顷的物流中心。**

27. 依照建设法律的规定，实施投资建设~~具有混合服务功能、技术基础设施和社会基础设施与住房同步配套的~~城市区项目，用于新建或城市改造、整治；农村居民区项目；

30. **为履行越南社会主义共和国为成员国的国际条约而收回土地；**

.

备注

国家收回的土地储备通过土地使用权拍卖或招标选择投资者的方式交付、出租（第56、57条），但使用公共投资资金的项目、PPP项目（第55.2条）及第55条规定的其他情形除外。属于收回土地情形的城市区项目，经省级人民议会决定，通过招标方式交付土地（第57.1.a条）。

法律依据： 草案第34、55.2、56、57条 · 2024年《土地法》第79条 · 第254/2025/QH15号决议第3.2条

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

新要点 6 · 土地使用期限

土地使用期限：70年期限改为“特殊情形”，不再援引《投资法》的标准

现行 · 2024年《土地法》第172条

交地、租地期限按投资项目运营期限或交地、租地申请确定，不超过50年；依《投资法》运营期限超过50年的项目，不超过70年。

2024年《土地法》第172.1.c条原文

为实施使用土地的投资项目而交地、租地的期限，根据投资项目的运营期限或交地、租地申请予以审议、决定，但不超过50年。

对于依《投资法》规定运营期限超过50年的项目，交地、租地期限按项目期限确定，但不超过70年。

草案 · 第79条

有期限使用的土地：不超过50年，特殊情形不超过70年。第79.2.b条不再有“依《投资法》运营期限超过50年的项目”这一标准；第79.5条在调整项目时仍将土地使用期限与运营期限挂钩。

草案第79.2.b条原文（对照2024年《土地法》第172.1.c条）

~~为实施使用土地的投资项目而交地、租地的~~**本款a项规定的土地使用**期限~~根据投资项目的运营期限或交地、租地申请予以审议、决定，但~~不超过50年；**特殊情形下**~~对于依《投资法》规定运营期限超过50年的项目，交地、租地期限按项目期限确定，但~~不超过70年。

[…]

期限届满时，土地使用者如有~~继续~~使用**土地**的需求，由国家审议延期~~使用土地，但~~**；延期期限**不得超过本~~款~~**项**规定的期限。

备注

草案未解释何为“特殊情形”（第3、79条）。草案不再规定提交延期申请的时限；未获延期的土地将被收回（草案第37.1.c条）。草案第79.5条将受让项目的投资者或替代已解散、破产投资者的投资者调整土地使用期限的规定纳入法律（第254号决议第4.7条）。

法律依据： 草案第3、37.1.c、79条 · 2024年《土地法》第172条 · 第254/2025/QH15号决议第4.7条

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

新要点 7 · 不经拍卖的交地、租地

不经拍卖、招标交地、租地：取消已核准投资者项目的情形，省级人民委员会可决定其他情形

现行 · 2024年《土地法》第124条、第254号决议

第254号决议新增：属于收回土地情形、不使用国家资金且已核准投资者的项目；位于特别困难地区的能源、旅游项目。其他情形由政府总理决定。

第254/2025/QH15号决议第4.4条原文

补充若干不经土地使用权拍卖、不经招标选择投资者而交地、租地实施使用土地项目的情形，包括：[…] b) 为实施属于国家收回土地情形 […] 且不使用国家资金、已依法作出投资主张批准及投资者核准或投资者选择决定的项目而交地、租地；c) 位于经济社会条件特别困难地区、与商业和服务相结合的能源项目、旅游项目。

草案 · 第55条

不再有不使用国家资金且已核准投资者的项目情形。能源、旅游项目须全部面积位于特别困难地区，但旅游项目不再须与商业、服务相结合。新增协议项目收回的土地储备情形。其他情形由省级人民委员会依政府规定决定。

草案第55.3、55.8条原文

h) **为实施**~~位于~~**项目全部面积位于**经济社会条件特别困难地区的~~与商业、服务相结合的~~能源项目、旅游项目**而交地、租地**；[…]

k) 由~~政府总理~~**省级人民委员会依政府规定**决定的其他情形。

8. **协议受让土地使用权项目所收回的土地储备。**

备注

草案第55条没有与第254号决议第4.4.b条（不使用国家资金且已核准投资者的项目）相对应的情形。草案保留仅有一名投资者符合意向邀请条件的情形（第55.6条）和投资者已拥有土地使用权的情形（第58.4条）。对于第254号决议第4条，草案仅保留第9、10款的过渡性规定（第98.3条），未就该情形另设过渡性规定。

法律依据： 草案第55、58.4、98.3条 · 2024年《土地法》第124条 · 第254/2025/QH15号决议第4.4条

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

新要点 8 · 土地用途转换

土地用途转换：须经许可的类别由07类减至05类；无须许可的情形须符合乡级土地使用计划

现行 · 2024年《土地法》第121条

07类须经有权国家机关许可，其中包括将事业单位工程用地、具有经营目的的公共用地转为生产经营用地，以及将生产经营用地转为商业服务用地。其他情形无须许可。

2024年《土地法》第121.1.e、121.1.g、121.3条原文

e) 将事业单位工程建设用地、用于具有经营目的的公共用途的土地转为非农业生产经营用地；

g) 将非商业服务用地的非农业生产经营用地转为商业服务用地。

3. 不属于本条第1款规定情形的土地用途转换，无须经有权国家机关许可。

草案 · 第54条

须经许可的仅剩05类：取消2024年《土地法》第121条e、g项。集中养殖类别扩展至水产用地，不再限于大规模项目。无须许可的情形须符合乡级土地使用计划。

草案第54.1.c、54.3条原文（对照2024年《土地法》第121条）

c) 将其他类型土地转为集中养殖**、水产**用地~~，用于实施大规模集中养殖项目~~；

3. 不属于本条第1款规定情形的土地用途转换，无须经有权国家机关许可**，但须符合乡级土地使用计划**。

备注

2024年《土地法》第121条第1款e、g项的两种情形已不在须经许可的清单中，因此适用草案第54条第3款（无须许可但须符合乡级土地使用计划），属于第1款其他情形的除外，例如不收取土地使用费而交付的土地（d项）。注意：草案第72.1条仍援引“第54条第1款b、c、d、đ、e和g项”，但第54.1条仅有a至đ项。

法律依据： 草案第54、72.1条 · 2024年《土地法》第121条

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

企业需注意的过渡性规定

现有权利、义务保留至土地使用期限届满

土地使用者可继续依照本法生效前的法律规定行使权利、履行义务；土地使用期限届满后，依照本法规定行使土地使用者的权利、履行义务。

（草案第99.1条）

现有承租人可依新法重新选择租地形式

在本法生效前已由国家出租土地的，可依照本法规定选择租地形式、转换土地使用形式。

（草案第102.1条）

依第254号决议制定的土地价格表、系数继续适用

依第254/2025/QH15号决议由省级人民议会颁布的土地价格表和由省级人民委员会颁布的土地价格调整系数继续适用，直至有权机关、人员依照本法决定编制、修改、补充土地价格表和土地价格调整系数。

（草案第103.1条）

补偿方案尚未批准的，适用新法

本法生效前尚未作出补偿、支持、安置方案批准决定的，依照本法规定实施收回土地、补偿、支持和安置。

（草案第101.1条）

已依2024年《土地法》第81.8条作出延期决定的，继续执行

本法生效前已作出土地使用延期决定的，继续按该延期决定执行。尚未作出土地使用延期决定的，依照本法规定执行。

（草案第101.5条，关于因违法而收回土地的规定）

法律依据： 2026年7月20日第01号《土地法》草案第99.1、101.1、101.5、102.1、103.1条（国会通过时可能有所变化）

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

联系我们

DEDICA的律师与法律专家随时为您提供支持。欢迎立即联系我们，获取深入的法律咨询与服务。

企业与投资 | 常年法律顾问 | 争议解决
刑事 | 并购（M&A） | 商标与版权

地址
胡志明市春和坊海婆征街171号A&T大厦11楼

电话
+84 39 969 0012

邮箱
david@dedica-law.com

网站
www.dedica-law.com

请立即致电或留言，我们将为您提供咨询。