DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI) – DỰ THẢO SỐ 01
MỘT SỐ ĐIỂM MỚI DOANH NGHIỆP CẦN QUAN TÂM

DỰ KIẾN HIỆU LỰC 01/03/2027 (DỰ THẢO 01)

Căn cứ: Dự thảo Luật Đất đai số 01 ngày 20/07/2026 do Bộ Nông nghiệp và Môi trường công bố lấy ý kiến, so với Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (Văn bản hợp nhất số 44/VBHN-VPQH) và Nghị quyết số 254/2025/QH15

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

Tổng quan dự thảo

HIỆN HÀNH · HẾT HIỆU LỰC KHI LUẬT MỚI CÓ HIỆU LỰC

Luật Đất đai số 31/2024/QH15

260 điều, cùng 12 luật đã sửa đổi, bổ sung Luật này (Điều 98.2 Dự thảo 01)

Nghị quyết số 254/2025/QH15

Tháo gỡ vướng mắc thi hành Luật Đất đai, bị bãi bỏ (Điều 98.3 Dự thảo 01)

Ngoại lệ: quy định chuyển tiếp tại Chương XVI Luật 2024 và khoản 13 Điều 3, khoản 9, 10 Điều 4 NQ 254 được tiếp tục thực hiện.

→

HIỆU LỰC DỰ KIẾN

01/03/2027

(Điều 98.1 Dự thảo)

DỰ THẢO 01

Luật Đất đai (sửa đổi)

105 điều · 13 chương

Văn bản phân tích: Dự thảo số 01 ngày 20/07/2026.

LƯU Ý KHI ĐỌC TÀI LIỆU

Tài liệu phân tích Dự thảo số 01 ngày 20/07/2026 do Bộ Nông nghiệp và Môi trường công bố lấy ý kiến. Chính phủ đã trình Quốc hội dự án Luật Đất đai (sửa đổi) tại Kỳ họp thứ 2 (Quốc hội khóa XVI) ngày 22/10/2026; bản trình và bản được Quốc hội thông qua có thể khác Dự thảo 01 ở một số nội dung. DEDICA sẽ cập nhật khi có toàn văn.

Tài liệu này cung cấp thông tin tổng quan, không thay thế ý kiến tư vấn cho từng trường hợp cụ thể.

CĂN CỨ PHÁP LÝ: Điều 98.1, 98.2, 98.3 Dự thảo Luật Đất đai số 01 ngày 20/07/2026

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

ĐIỂM MỚI 1 · GIÁ ĐẤT

Giá đất: bỏ giá đất cụ thể và nguyên tắc thị trường, tính theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh (trừ trường hợp đấu giá)

HIỆN HÀNH · NGHỊ QUYẾT 254/2025/QH15

Định giá đất theo nguyên tắc thị trường. Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Vẫn xác định giá đất cụ thể khi không áp dụng được bảng giá đất.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 6.1, 7.1, 8.2 NQ 254/2025/QH15

Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường; [...]

[...] các trường hợp không áp dụng được bảng giá đất thì thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai.

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; [...]

DỰ THẢO · ĐIỀU 74, 75

Giá đất do Nhà nước quyết định; không còn nguyên tắc thị trường và không còn giá đất cụ thể. Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất đều do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 74.1, 75.4 DỰ THẢO

Giá đất do Nhà nước quyết định, việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: ~~Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;~~ [...] c) **Phải dựa trên dữ liệu đầy đủ; trong đó có dữ liệu đất đai, thuế, công chứng, ngân hàng, bất động sản;** [...]

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất**, hệ số điều chỉnh giá đất**.

GHI CHÚ

Theo NQ 254 (hiệu lực từ 01/01/2026), tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh (Điều 5, 7.5 NQ 254). Dự thảo cụ thể hóa cơ chế này vào luật, không còn quy định giá đất cụ thể (hiện áp dụng cho dự án lấn biển và trường hợp không áp dụng được bảng giá đất) và chuyển thẩm quyền ban hành hệ số điều chỉnh từ UBND sang HĐND cấp tỉnh. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn bao gồm tỷ lệ tính thu (Điều 71.1.h Dự thảo); Dự thảo hiện chưa quy định cụ thể về tỷ lệ này.

CĂN CỨ PHÁP LÝ: Điều 71.1, 74.1, 75.4 Dự thảo · Điều 158, 160 Luật Đất đai 2024 · Điều 5, 6.1, 7.1, 7.5, 8.2 NQ 254/2025/QH15

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

ĐIỂM MỚI 2 · HÌNH THỨC THUÊ ĐẤT

Hình thức thuê đất: dự án hạ tầng khu công nghiệp và bất động sản du lịch bắt buộc trả tiền thuê đất một lần

HIỆN HÀNH · NGHỊ QUYẾT 254/2025/QH15

Người sử dụng đất được chọn trả tiền thuê đất một lần hoặc hằng năm, kể cả dự án hạ tầng khu công nghiệp, dự án du lịch (trừ khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai và một số trường hợp thuê đất từ quỹ đất do Nhà nước quản lý).

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 4.2 NQ 254/2025/QH15

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 hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật Đất đai.

[Khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai: đơn vị sự nghiệp công lập được giao đất không thu tiền chuyển sang thuê đất trả tiền hằng năm]

DỰ THẢO · ĐIỀU 53

Vẫn được tự chọn hình thức thuê đất, trừ dự án kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao và dự án kinh doanh bất động sản du lịch: bắt buộc trả một lần, không được chuyển sang trả hằng năm.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 53.2 DỰ THẢO

Nhà nước cho thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và người sử dụng đất không được lựa chọn hình thức thuê đất, không được chuyển hình thức sử dụng đất [...] sang Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với trường hợp sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp để thực hiện dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản du lịch.

GHI CHÚ

Dự án thuộc hai nhóm này đang trả tiền thuê đất hằng năm: Điều 99.1 Dự thảo cho tiếp tục thực hiện theo pháp luật trước đây, nhưng Điều 53.3.d không cho chuyển hình thức sử dụng đất.

CĂN CỨ PHÁP LÝ: Điều 53, 99.1 Dự thảo · Điều 30, 120 Luật Đất đai 2024 · Điều 4.2 NQ 254/2025/QH15

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

ĐIỂM MỚI 3 · ĐẤT DỰ ÁN KHÔNG ĐƯA VÀO SỬ DỤNG

Đất dự án không đưa vào sử dụng: bỏ mốc 12, 24 tháng và gia hạn có nộp tiền

HIỆN HÀNH · ĐIỀU 81, 105 LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

Không sử dụng đất 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ 24 tháng: được gia hạn tối đa 24 tháng và phải nộp thêm tiền; hết gia hạn vẫn chưa sử dụng thì bị thu hồi, không bồi thường về đất, tài sản, chi phí đầu tư vào đất còn lại (Điều 81.8, 105.1). Không áp dụng khi có bất khả kháng (Điều 81.9).

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 81.8 LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

Đất được Nhà nước giao, cho thuê, [...] để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; [...] chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

DỰ THẢO · ĐIỀU 36, 44, 45

Thu hồi đất khi không đưa đất vào sử dụng, đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà tiếp tục vi phạm; trừ bất khả kháng (Điều 36.7, 36.8). Luật không còn ấn định mốc thời gian, gia hạn và khoản tiền nộp thêm. Không bồi thường về đất (Điều 44.8); chi phí đầu tư vào đất còn lại không thuộc diện được bồi thường (Điều 45.2).

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 36.7 DỰ THẢO

Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng và **đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà tiếp tục vi phạm.**

GHI CHÚ

Điều 36.7 Dự thảo không có trường hợp chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư như Điều 81.8 Luật 2024, cũng không định lượng thế nào là "không đưa đất vào sử dụng". Dự thảo không có quy định tương ứng Điều 105.1 Luật 2024 về không bồi thường tài sản gắn liền với đất. Chuyển tiếp (Điều 101.5): đã kiến nghị thu hồi nhưng chưa có quyết định thu hồi thì áp dụng Dự thảo; đã có quyết định gia hạn theo Điều 81.8 Luật 2024 thì tiếp tục thực hiện. Dự án vẫn có thể bị thu hồi khi chấm dứt theo pháp luật đầu tư (Điều 37.1.d).

CĂN CỨ PHÁP LÝ: Điều 36.7, 36.8, 37.1.d, 44.8, 45.2, 101.5 Dự thảo · Điều 81.8, 81.9, 105.1 Luật Đất đai 2024

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

ĐIỂM MỚI 4 · THỎA THUẬN NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất: bỏ giới hạn dự án nhà ở thương mại chỉ được thỏa thuận nhận đất ở

HIỆN HÀNH · ĐIỀU 127 LUẬT ĐẤT ĐAI 2024, NQ 254

Dự án nhà ở thương mại chỉ được thỏa thuận nhận đất ở; phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Nghị quyết 254: hết hạn thỏa thuận mà đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số người sử dụng đất thì HĐND cấp tỉnh xem xét thu hồi phần còn lại.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 127.1.b, 127.3.c LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

1. […] b) Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở; […]
3. Điều kiện sử dụng đất […] bao gồm: […] c) Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

DỰ THẢO · ĐIỀU 17.2, 34.33, 58

Không còn giới hạn chỉ thỏa thuận đất ở với dự án nhà ở thương mại. Điều 58 không quy định điều kiện như Điều 127.3 Luật 2024; Điều 17.2 (Phương án 1) vẫn giao UBND cấp tỉnh chấp thuận việc thỏa thuận; Phương án 2 không quy định nội dung này. Cơ chế thu hồi phần còn lại khi đã thỏa thuận trên 75% được đưa vào luật.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 34.33 DỰ THẢO

Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết thời gian gia hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận mà đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư […]

GHI CHÚ

Dự thảo không còn điều kiện có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác khi chuyển mục đích làm nhà ở thương mại (Điều 122.3.b Luật 2024). Khi Nhà nước thu hồi phần còn lại, người có đất được nhận thêm phần chênh lệch nếu tiền bồi thường thấp hơn mức trung bình giá đã thỏa thuận; chủ đầu tư ứng trước khoản này và được tính vào chi phí đầu tư (Điều 42.4 Dự thảo, giữ cơ chế Điều 3.7 NQ 254).

CĂN CỨ PHÁP LÝ: Điều 17.2 (Phương án 1), 34.33, 42.4, 54, 58 Dự thảo · Điều 122.3, 127 Luật Đất đai 2024 · Điều 3.2.b, 3.7 NQ 254/2025/QH15

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

ĐIỂM MỚI 5 · THU HỒI ĐẤT

Thêm trường hợp thu hồi đất: trung tâm logistics trên 50 ha, điều ước quốc tế; bỏ điều kiện công năng hỗn hợp với dự án khu đô thị

HIỆN HÀNH · ĐIỀU 79 LUẬT ĐẤT ĐAI 2024, NQ 254

31 trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội; dự án khu đô thị phải có công năng hỗn hợp, đồng bộ hạ tầng. Nghị quyết 254 bổ sung khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế, quỹ đất thanh toán hợp đồng BT.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 79.22, 79.27 LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

22. Thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao; [...] khu phi thuế quan trong khu kinh tế;

27. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn;

DỰ THẢO · ĐIỀU 34

Thêm trung tâm logistics trên 50 ha và thu hồi để thực hiện điều ước quốc tế; khu đô thị bỏ điều kiện công năng hỗn hợp, đồng bộ; luật hóa Nghị quyết 254.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 34.22, 34.27, 34.30 DỰ THẢO

22. Thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao; [...] khu phi thuế quan trong khu kinh tế**; [...] trung tâm logistics phục vụ cảng biển, cảng hàng không, cảng thủy nội địa với quy mô sử dụng đất trên 50 ha.**

27. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị ~~có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở~~ theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn;

30. **Thu hồi đất để thực hiện Điều ước Quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên;**

.

GHI CHÚ

Quỹ đất Nhà nước thu hồi được giao, cho thuê qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (Điều 56, 57), trừ dự án sử dụng vốn đầu tư công, dự án PPP (Điều 55.2) và các trường hợp khác tại Điều 55. Dự án khu đô thị thuộc trường hợp thu hồi đất được giao đất qua đấu thầu khi HĐND cấp tỉnh quyết định (Điều 57.1.a).

CĂN CỨ PHÁP LÝ: Điều 34, 55.2, 56, 57 Dự thảo · Điều 79 Luật Đất đai 2024 · Điều 3.2 NQ 254/2025/QH15

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

ĐIỂM MỚI 6 · THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Thời hạn sử dụng đất: mức 70 năm chuyển sang "trường hợp đặc biệt", không còn dẫn chiếu tiêu chí của Luật Đầu tư

HIỆN HÀNH · ĐIỀU 172 LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

Thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất, không quá 50 năm; dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo Luật Đầu tư thì không quá 70 năm.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 172.1.c LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

Thời hạn giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất được xem xét, quyết định theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với các dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm.

DỰ THẢO · ĐIỀU 79

Đất sử dụng có thời hạn: không quá 50 năm, trường hợp đặc biệt không quá 70 năm. Điều 79.2.b không còn tiêu chí "dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo Luật Đầu tư"; Điều 79.5 vẫn gắn thời hạn sử dụng đất với thời hạn hoạt động khi điều chỉnh dự án.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 79.2.b DỰ THẢO (SO VỚI ĐIỀU 172.1.c LUẬT 2024)

Thời hạn ~~giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất được xem xét, quyết định theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng~~ **sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này** không quá 50 năm, **trường hợp đặc biệt** ~~đối với các dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng~~ không quá 70 năm. [...]

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu ~~tiếp tục~~ sử dụng **đất** thì được Nhà nước xem xét gia hạn ~~sử dụng đất nhưng~~**; thời hạn gia hạn** không quá thời hạn quy định tại ~~khoản~~ **điểm** này.

GHI CHÚ

Dự thảo không giải thích "trường hợp đặc biệt" (Điều 3, 79). Dự thảo không còn quy định mốc nộp hồ sơ gia hạn; đất không được gia hạn thì bị thu hồi (Điều 37.1.c Dự thảo). Điều 79.5 Dự thảo đưa vào luật việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án hoặc thay thế nhà đầu tư đã giải thể, phá sản (Điều 4.7 NQ 254).

CĂN CỨ PHÁP LÝ: Điều 3, 37.1.c, 79 Dự thảo · Điều 172 Luật Đất đai 2024 · Điều 4.7 NQ 254/2025/QH15

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

ĐIỂM MỚI 7 · GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT KHÔNG ĐẤU GIÁ

Giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu: bỏ trường hợp dự án đã được chấp thuận nhà đầu tư, UBND cấp tỉnh được quyết định thêm trường hợp

HIỆN HÀNH · ĐIỀU 124 LUẬT ĐẤT ĐAI 2024, NQ 254

Nghị quyết 254 bổ sung: dự án thuộc diện thu hồi đất không dùng vốn nhà nước đã được chấp thuận nhà đầu tư; dự án năng lượng, du lịch tại vùng đặc biệt khó khăn. Trường hợp khác do Thủ tướng quyết định.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 4.4 NQ 254/2025/QH15

Bổ sung một số trường hợp 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, bao gồm: [...] b) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất [...] mà không sử dụng vốn nhà nước đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật; c) Dự án năng lượng, dự án du lịch gắn với thương mại, dịch vụ tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

DỰ THẢO · ĐIỀU 55

Không còn trường hợp dự án không sử dụng vốn nhà nước đã được chấp thuận nhà đầu tư. Dự án năng lượng, du lịch phải có toàn bộ diện tích thuộc vùng đặc biệt khó khăn, nhưng dự án du lịch không còn phải gắn với thương mại, dịch vụ. Thêm trường hợp quỹ đất thu hồi của dự án thỏa thuận. Trường hợp khác do UBND cấp tỉnh quyết định theo quy định của Chính phủ.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 55.3, 55.8 DỰ THẢO

h) **Giao đất, cho thuê đất để thực hiện** dự án năng lượng, dự án du lịch ~~gắn với thương mại, dịch vụ tại~~ **mà toàn bộ diện tích dự án thuộc** vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; [...]

k) Các trường hợp khác do ~~Thủ tướng Chính phủ quyết định~~ **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của Chính phủ.**

8. **Quỹ đất thu hồi đất đối với dự án thỏa thuận nhận quyền.**

GHI CHÚ

Điều 55 Dự thảo không có trường hợp tương ứng Điều 4.4.b NQ 254 (dự án không sử dụng vốn nhà nước đã được chấp thuận nhà đầu tư). Dự thảo giữ trường hợp chỉ một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm (Điều 55.6) và trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất (Điều 58.4). Với Điều 4 NQ 254, Dự thảo chỉ giữ quy định chuyển tiếp tại khoản 9, 10 (Điều 98.3), không có quy định chuyển tiếp riêng cho trường hợp này.

CĂN CỨ PHÁP LÝ: Điều 55, 58.4, 98.3 Dự thảo · Điều 124 Luật Đất đai 2024 · Điều 4.4 NQ 254/2025/QH15

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

ĐIỂM MỚI 8 · CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Chuyển mục đích sử dụng đất: từ 07 xuống 05 nhóm phải xin phép; trường hợp không xin phép phải phù hợp kế hoạch sử dụng đất cấp xã

HIỆN HÀNH · ĐIỀU 121 LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

07 nhóm phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, trong đó có chuyển đất công trình sự nghiệp, đất công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh và chuyển đất sản xuất, kinh doanh sang đất thương mại, dịch vụ. Trường hợp khác không phải xin phép.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 121.1.e, 121.1.g, 121.3 LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

e) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;

g) Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ.

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

DỰ THẢO · ĐIỀU 54

Còn 05 nhóm phải xin phép: bỏ điểm e, g Điều 121 Luật 2024. Nhóm chăn nuôi tập trung mở rộng sang đất thủy sản, không còn giới hạn dự án quy mô lớn. Các trường hợp không cần xin phép phải đáp ứng yêu cầu phù hợp kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

NGUYÊN VĂN ĐIỀU 54.1.c, 54.3 DỰ THẢO (SO VỚI ĐIỀU 121 LUẬT 2024)

c) Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung ~~khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn~~**, thủy sản**;

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền **nhưng phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất cấp xã**.

GHI CHÚ

Hai trường hợp tại điểm e, g khoản 1 Điều 121 Luật 2024 không còn trong danh mục phải xin phép, nên áp dụng khoản 3 Điều 54 Dự thảo (không phải xin phép nhưng phải phù hợp kế hoạch sử dụng đất cấp xã), trừ khi thuộc trường hợp khác tại khoản 1, ví dụ đất được giao không thu tiền sử dụng đất (điểm d). Lưu ý: Điều 72.1 Dự thảo vẫn dẫn chiếu "các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 54" dù Điều 54.1 chỉ có điểm a đến đ.

CĂN CỨ PHÁP LÝ: Điều 54, 72.1 Dự thảo · Điều 121 Luật Đất đai 2024

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

Quy định chuyển tiếp doanh nghiệp cần lưu ý

Quyền, nghĩa vụ đang có được giữ đến hết thời hạn sử dụng đất

Người sử dụng đất được tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn sử dụng đất thì thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.
(Điều 99.1 Dự thảo)

Người đang thuê đất được chọn lại hình thức thuê theo Luật mới

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, chuyển hình thức sử dụng đất theo quy định của Luật này.
(Điều 102.1 Dự thảo)

Bảng giá đất, hệ số theo Nghị quyết 254 tiếp tục áp dụng

Bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Nghị quyết số 254/2025/QH15 được tiếp tục áp dụng đến khi cơ quan, người có thẩm quyền quyết định xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của Luật này.
(Điều 103.1 Dự thảo)

Chưa duyệt phương án bồi thường thì áp dụng luật mới

Trường hợp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.
(Điều 101.1 Dự thảo)

Đã có quyết định gia hạn theo Điều 81.8 Luật 2024 thì tiếp tục thực hiện

Trường hợp đã có quyết định gia hạn sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quyết định gia hạn đó. Trường hợp chưa có quyết định gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật này.
(Điều 101.5 Dự thảo, quy định về thu hồi đất do vi phạm)

CĂN CỨ PHÁP LÝ: Điều 99.1, 101.1, 101.5, 102.1, 103.1 Dự thảo Luật Đất đai số 01 ngày 20/07/2026 (có thể thay đổi khi Quốc hội thông qua)

DEDICA
—DEDICATED LAWYERS—

Liên Hệ Với Chúng Tôi

Đội ngũ luật sư và chuyên gia pháp lý của DEDICA luôn sẵn sàng hỗ trợ. Hãy liên hệ ngay để được tư vấn và cung cấp dịch vụ pháp lý chuyên sâu.

Doanh nghiệp và Đầu tư | Tư Vấn Pháp Lý Thường Xuyên | Giải quyết tranh chấp
Hình sự/Tội phạm | Mua bán & sáp nhập (M&A) | Nhãn hiệu & Bản quyền

Địa chỉ

Tầng 11, Tòa nhà A&T, Số 171 Hai Bà Trưng,
Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại

+84 39 969 0012

Email

david@dedica-law.com

Website

www.dedica-law.com

Hãy gọi ngay cho chúng tôi hoặc để lại lời nhắn để được tư vấn.