

NGHỊ QUYẾT

Cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài

QUỐC HỘI

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức Quốc hội số 57/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 65/2020/QH14 và Luật số 62/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 87/2025/QH15;

QUYẾT NGHỊ:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định cơ chế, chính sách đặc thù về:

1. Xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai tại các dự án, công trình nhưng vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, vì mục đích bảo đảm quốc phòng, an ninh và không tham nhũng xảy ra trước ngày 01 tháng 8 năm 2024;

2. Tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến vi phạm, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai tại các dự án, công trình nhưng vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, vì mục đích bảo đảm quốc phòng, an ninh và không tham nhũng quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị quyết này.

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại khoản 2 Điều 1 của Nghị quyết này.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

1. Nguyên tắc chung:

a) Bảo đảm đúng thẩm quyền, căn cứ, trình tự, thủ tục, thời hạn xử lý theo quy định tại Nghị quyết này, phù hợp các nguyên tắc của pháp luật hiện hành, không trái với các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên;

b) Bảo đảm không hợp pháp hóa sai phạm, không để phát sinh sai phạm mới; kiểm tra, giám sát, xử lý nghiêm tổ chức, cá nhân có hành vi lợi dụng việc thực hiện Nghị quyết này để tham nhũng, lãng phí, tiêu cực, bao che hành vi vi phạm;

c) Bảo đảm phù hợp với thực tiễn khách quan, hoàn cảnh lịch sử cụ thể; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có liên quan, lợi ích chính đáng của bên thứ ba ngay tình trong lợi ích tổng thể của quốc gia theo quy định của pháp luật; bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn xã hội.

2. Việc áp dụng các quy định tại Chương II của Nghị quyết này bảo đảm các nguyên tắc tại khoản 1 Điều này và các nguyên tắc sau:

a) Xác định rõ vai trò, động cơ, mục đích của tổ chức, cá nhân vi phạm, nguyên nhân, tính chất, mức độ thiệt hại, kết quả khắc phục hậu quả thiệt hại, tài liệu, chứng cứ để kết luận về hành vi tham nhũng và hiệu quả về chính trị, kinh tế - xã hội của dự án, công trình; các tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ; khẩn trương kết luận, xử lý, không để kéo dài đối với những vụ án, vụ việc có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và quyết định xử lý theo quy định của Nghị quyết này;

b) Phân định rõ việc xử lý trách nhiệm của tổ chức, cá nhân vi phạm với các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, khắc phục hậu quả thiệt hại (nếu có) đối với từng dự án, công trình để sớm đưa đất đai vào khai thác, sử dụng hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí;

c) Không áp dụng các quy định trong Nghị quyết này để xem xét lại những quyết định xử lý kỷ luật, bản án hình sự đã có hiệu lực đối với tổ chức, cá nhân vi phạm pháp luật về đất đai xảy ra trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

3. Việc áp dụng các quy định tại Chương III của Nghị quyết này bảo đảm các nguyên tắc tại khoản 1 Điều này và các nguyên tắc sau:

a) Chỉ xem xét, xử lý, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc các dự án quy định tại khoản 2 Điều 1 của Nghị quyết này trong các kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án mà nguyên nhân dẫn đến vi phạm, sai phạm do lỗi của cơ quan quản lý nhà nước hoặc do lỗi của cả cơ quan quản lý nhà nước và nhà đầu tư, chủ đầu tư. Việc tháo gỡ vướng mắc cho các dự án hạn chế tối đa các khiếu kiện, nhất là các dự án có yếu tố nước ngoài; bảo đảm quyền lợi hợp pháp của bên thứ ba ngay tình;

b) Việc áp dụng chính sách để tháo gỡ cho các dự án khó khăn, vướng mắc bảo đảm phù hợp với chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước; bảo đảm nguyên tắc nhà đầu tư, chủ đầu tư phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, không ảnh hưởng tới an ninh, quốc phòng; bảo đảm năng lực, điều kiện thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

c) Cho phép xử lý tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đồng thời với quá trình xử lý trách nhiệm theo các kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án, bảo đảm không làm phát sinh sai phạm mới và có phương án khắc phục thiệt hại.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị quyết này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Không tham nhũng* là việc không thực hiện các hành vi tham nhũng được quy định trong Luật Phòng, chống tham nhũng, các tội phạm về tham nhũng được quy định trong Bộ luật Hình sự và được Cơ quan điều tra, Viện kiểm sát nhân dân, Tòa án nhân dân hoặc cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật kết luận bằng văn bản.

2. *Vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội* là việc tổ chức, cá nhân có thẩm quyền thực hiện hoạt động, ban hành chính sách hoặc quyết định nhằm phát triển kinh tế - xã hội địa phương, đất nước, nâng cao chất lượng đời sống Nhân dân.

3. *Vì mục đích bảo đảm quốc phòng, an ninh* là việc tổ chức, cá nhân có thẩm quyền thực hiện hoạt động, ban hành quyết định hoặc biện pháp nhằm bảo vệ độc lập, chủ quyền, thống nhất, toàn vẹn lãnh thổ của Tổ quốc; bảo vệ an ninh quốc gia, bảo đảm trật tự, an toàn xã hội và sự ổn định của Nhà nước, chế độ xã hội chủ nghĩa.

4. *Không có khiếu nại, tố cáo hoặc có khiếu nại, tố cáo nhưng đã giải quyết dứt điểm khiếu nại, tố cáo theo quy định* là không phát sinh khiếu nại, tố cáo hợp lệ hoặc có phát sinh khiếu nại, tố cáo nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành thông báo chấm dứt thụ lý, giải quyết vụ việc hoặc đã được giải quyết bằng văn bản giải quyết đã có hiệu lực thuộc lĩnh vực tư pháp cho đến khi xem xét, xử lý vi phạm theo Nghị quyết này.

5. *Hậu quả thiệt hại* do các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai gây ra là hậu quả vật chất.

6. *Khắc phục hậu quả thiệt hại* là việc cá nhân vi phạm và tổ chức, cá nhân có lợi ích trực tiếp từ hành vi vi phạm pháp luật về đất đai của cơ quan, cán bộ, công chức, viên chức, người thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện bồi thường về vật chất nhằm bảo đảm lợi ích của Nhà nước, các bên liên quan và bên thứ ba ngay tình; bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, doanh nghiệp, nhà đầu tư, chủ đầu tư và người dân trong lợi ích tổng thể của quốc gia.

7. *Mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cho địa phương, đất nước* là thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, thu hút đầu tư, tạo việc làm, cải thiện hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng đời sống Nhân dân, bảo đảm an sinh xã hội.

8. *Vi phạm pháp luật về đất đai* là hành vi vi phạm trong quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, lựa chọn nhà đầu tư, quy hoạch, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng.

9. *Giấy chứng nhận không đúng quy định* là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp mà trên đó ghi mục đích sử dụng đất là đất ở (không hình thành đơn vị ở) hoặc đất ở (xây dựng và kinh doanh bất động sản, du lịch) hoặc đất ở có thông tin khác không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Chương II

XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN XẢY RA TRƯỚC KHI LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 CÓ HIỆU LỰC

Điều 5. Không truy cứu trách nhiệm hình sự

Cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng không truy cứu trách nhiệm hình sự trong các trường hợp sau:

1. Không gây thất thoát, lãng phí tài sản nhà nước thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- a) Không tham nhũng;
- b) Vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, vì mục đích bảo đảm quốc phòng, an ninh;
- c) Dự án, công trình đã hoàn thành, mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cho địa phương, đất nước;
- d) Không có khiếu nại, tố cáo hoặc có khiếu nại, tố cáo nhưng đã giải quyết dứt điểm các khiếu nại, tố cáo theo quy định.

2. Có gây thất thoát, lãng phí tài sản nhà nước thì phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và đã khắc phục toàn bộ hậu quả thiệt hại.

Điều 6. Tạm hoãn truy cứu trách nhiệm hình sự

Cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng xem xét tạm hoãn truy cứu trách nhiệm hình sự để tổ chức, cá nhân khắc phục hậu quả thiệt hại nếu bảo đảm đủ các điều kiện sau:

1. Có hành vi vi phạm nhưng vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, vì

mục đích bảo đảm quốc phòng, an ninh;

2. Có gây thất thoát, lãng phí tài sản nhà nước nhưng không tham nhũng;

3. Các dự án, công trình đang thực hiện, chưa hoàn thành, chưa khắc phục được hậu quả thiệt hại do nguyên nhân khách quan nhưng vẫn có khả năng, phương án, điều kiện để khắc phục, mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cho địa phương, đất nước, có cam kết của tổ chức, cá nhân liên quan khắc phục hậu quả thiệt hại và tích cực khắc phục theo tiến độ, phương án đã cam kết.

Điều 7. Miễn trách nhiệm hình sự

Trong quá trình điều tra, truy tố, xét xử, các cơ quan, người có thẩm quyền tiến hành tố tụng miễn trách nhiệm hình sự đối với các trường hợp quy định tại Điều 5 của Nghị quyết này.

Điều 8. Không khởi tố vụ án hình sự; tạm đình chỉ giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm, kiến nghị khởi tố; tạm đình chỉ, đình chỉ điều tra vụ án; tạm đình chỉ, đình chỉ điều tra đối với bị can; tạm đình chỉ, đình chỉ vụ án; tạm đình chỉ, đình chỉ vụ án đối với bị can, bị cáo và hoãn phiên tòa

1. Trong quá trình giải quyết nguồn tin về tội phạm, nếu có đủ căn cứ quy định tại Điều 5 của Nghị quyết này thì cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự.

Trường hợp có đủ căn cứ quy định tại Điều 6 của Nghị quyết này thì cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm, kiến nghị khởi tố. Thời hạn tạm đình chỉ tối đa là 02 năm kể từ ngày ra quyết định và không tính vào thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự.

2. Trong giai đoạn điều tra, truy tố, xét xử, nếu có đủ căn cứ quy định tại Điều 5, Điều 7 của Nghị quyết này thì Cơ quan điều tra ra quyết định đình chỉ điều tra; Viện kiểm sát nhân dân, Tòa án nhân dân ra quyết định đình chỉ vụ án, đình chỉ vụ án đối với bị can, bị cáo.

Trường hợp có đủ căn cứ quy định tại Điều 6 của Nghị quyết này thì Cơ quan điều tra ra quyết định tạm đình chỉ điều tra; Viện kiểm sát ra quyết định tạm đình chỉ vụ án, tạm đình chỉ vụ án đối với bị can; Tòa án ra quyết định tạm đình chỉ vụ án, tạm đình chỉ vụ án đối với bị can, bị cáo, hoãn phiên tòa.

Thời hạn tạm đình chỉ điều tra vụ án, tạm đình chỉ điều tra đối với bị can, tạm đình chỉ vụ án, tạm đình chỉ vụ án đối với bị can, bị cáo, hoãn phiên tòa tối đa là 02 năm kể từ thời điểm ban hành quyết định và không tính vào thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự.

3. Hết thời hạn tạm đình chỉ giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm, kiến nghị

khởi tố, tạm đình chỉ điều tra vụ án, tạm đình chỉ điều tra đối với bị can, tạm đình chỉ vụ án, tạm đình chỉ vụ án đối với bị can, bị cáo, hoãn phiên tòa quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì các cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng xử lý như sau:

a) Trường hợp đã khắc phục được toàn bộ hậu quả thiệt hại thì Cơ quan điều tra ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự, đình chỉ điều tra; Viện kiểm sát nhân dân, Tòa án nhân dân ra quyết định đình chỉ vụ án, đình chỉ vụ án đối với bị can, bị cáo;

b) Trường hợp không khắc phục được toàn bộ hậu quả thiệt hại thì các cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng thực hiện các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng hình sự và căn cứ tỷ lệ khắc phục hậu quả thiệt hại, hiệu quả kinh tế - xã hội cho địa phương, đất nước để quyết định giảm nhẹ trách nhiệm hình sự.

Điều 9. Hoãn chấp hành hình phạt, miễn, giảm hình phạt và xóa án tích đối với trường hợp đã có bản án

1. Đối với người đã có bản án của Tòa án nhân dân nhưng chưa có quyết định thi hành án mà có đủ căn cứ quy định tại Điều 6 của Nghị quyết này thì Tòa án nhân dân ra quyết định hoãn chấp hành hình phạt.

Thời hạn hoãn chấp hành hình phạt tối đa là 02 năm kể từ thời điểm ban hành quyết định và không tính vào thời hiệu thi hành bản án và thời gian chấp hành hình phạt.

2. Hết thời hạn hoãn chấp hành hình phạt quy định tại khoản 1 Điều này thì xử lý như sau:

a) Trường hợp đã khắc phục được toàn bộ hậu quả thiệt hại thì Tòa án nhân dân quyết định miễn chấp hành hình phạt;

b) Trường hợp không khắc phục được toàn bộ hậu quả thiệt hại thì Tòa án nhân dân có thẩm quyền ra quyết định thi hành án; đồng thời căn cứ tỷ lệ khắc phục hậu quả thiệt hại và hiệu quả kinh tế - xã hội cho địa phương, đất nước để quyết định giảm mức hình phạt đã tuyên, giảm thời hạn chấp hành hình phạt trong trường hợp đặc biệt.

3. Đối với người có hành vi vi phạm đáp ứng điều kiện thuộc các trường hợp quy định tại Điều 5 của Nghị quyết này mà đang chấp hành án hoặc đang được tạm đình chỉ thi hành án thì được miễn chấp hành hình phạt còn lại; chưa chấp hành án hoặc đang được hoãn thi hành án thì được miễn chấp hành hình phạt.

4. Đối với người đang chấp hành hình phạt tù mà có đủ căn cứ quy định tại Điều 6 của Nghị quyết này thì Tòa án nhân dân quyết định tạm đình chỉ chấp hành án phạt tù. Thời hạn tạm đình chỉ án phạt tù tối đa là 02 năm kể từ thời điểm ban hành quyết định và không tính vào thời gian chấp hành hình phạt.

Hết thời hạn tạm đình chỉ chấp hành án phạt tù quy định tại khoản này thì xử lý như sau:

a) Trường hợp đã khắc phục được toàn bộ hậu quả thiệt hại thì Tòa án nhân dân quyết định miễn chấp hành thời hạn chấp hành án phạt còn lại;

b) Trường hợp không khắc phục được toàn bộ hậu quả thiệt hại thì Tòa án nhân dân ra quyết định tiếp tục thi hành án; đồng thời căn cứ tỷ lệ khắc phục hậu quả thiệt hại và hiệu quả kinh tế - xã hội cho địa phương, đất nước để quyết định giảm mức hình phạt đã tuyên, giảm thời hạn chấp hành hình phạt trong trường hợp đặc biệt. Sau khi đã chấp hành xong bản án theo quy định, Tòa án nhân dân xem xét quyết định giảm thời hạn để xóa án tích.

5. Đối với người vi phạm đã chấp hành xong bản án và chưa xóa án tích mà có đủ căn cứ quy định tại Điều 5 của Nghị quyết này thì đương nhiên được xóa án tích và miễn thời gian thử thách theo quy định của Bộ luật Hình sự.

6. Đối với người đang chấp hành án phạt tù có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết này nhưng không có điều kiện để khắc phục hậu quả thiệt hại thì Tòa án nhân dân xem xét giảm thời hạn chấp hành án phạt tù. Sau khi đã chấp hành xong bản án theo quy định, Tòa án nhân dân xem xét quyết định giảm thời hạn để xóa án tích.

Điều 10. Quy định về xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức, người thuộc lực lượng vũ trang nhân dân

1. Cán bộ, công chức, viên chức, người thuộc lực lượng vũ trang nhân dân vi phạm kỷ luật theo quy định của pháp luật nhưng vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, vì mục đích bảo đảm quốc phòng, an ninh, không tham nhũng, dự án, công trình đã hoàn thành, mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cho địa phương, đất nước, không có khiếu nại, tố cáo hoặc có khiếu nại, tố cáo nhưng đã giải quyết dứt điểm khiếu nại, tố cáo theo quy định được miễn kỷ luật nếu đáp ứng một trong các điều kiện sau:

a) Không gây thất thoát, lãng phí tài sản nhà nước;

b) Có gây thất thoát, lãng phí tài sản nhà nước nhưng đã khắc phục toàn bộ hậu quả thiệt hại.

2. Cán bộ, công chức, viên chức, người thuộc lực lượng vũ trang nhân dân vi phạm kỷ luật theo quy định của pháp luật nhưng vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, vì mục đích bảo đảm quốc phòng, an ninh, có gây thất thoát, lãng phí tài sản nhà nước nhưng không tham nhũng, các dự án, công trình đang thực hiện, chưa hoàn thành, chưa khắc phục được hậu quả thiệt hại do nguyên nhân khách quan nhưng vẫn có khả năng, phương án, điều kiện khắc phục để mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cho địa phương, đất nước, có cam kết của tổ chức, cá

nhân liên quan khắc phục hậu quả thiệt hại và tích cực khắc phục theo tiến độ, phương án đã cam kết thì xem xét chưa xử lý kỷ luật để khắc phục hậu quả thiệt hại. Thời hạn chưa xem xét xử lý kỷ luật tối đa là 02 năm và không tính vào thời hiệu xử lý kỷ luật.

3. Hết thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này thì xử lý như sau:

a) Trường hợp đã khắc phục được toàn bộ hậu quả thiệt hại thì áp dụng quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp không khắc phục được toàn bộ hậu quả thiệt hại thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ tỷ lệ khắc phục hậu quả thiệt hại và hiệu quả kinh tế - xã hội cho địa phương, đất nước để quyết định giảm nhẹ mức kỷ luật.

Chương III

THÁO GỠ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC CHO CÁC DỰ ÁN TỒN ĐỘNG, KÉO DÀI

Điều 11. Xử lý dự án đã được cấp giấy chứng nhận không đúng quy định

Đối với dự án đã được cấp giấy chứng nhận không đúng quy định thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm tính độc lập, khách quan, minh bạch. Sau khi rà soát thì việc xử lý dự án được thực hiện như sau:

1. Trường hợp dự án phù hợp với quy hoạch có chức năng sử dụng đất để xây dựng nhà ở:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo chính sách và giá đất tại thời điểm được nhà nước điều chỉnh giấy chứng nhận không đúng quy định sang mục đích là đất ở để xác định số tiền cần phải thu từ phần chênh lệch tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm điều chỉnh giấy chứng nhận được cấp theo quy định tại Nghị quyết này;

b) Nhà đầu tư, chủ đầu tư thực hiện dự án hoàn thành nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước và bảo đảm năng lực tiếp tục triển khai dự án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà đầu tư, chủ đầu tư không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước theo quy định và không bảo đảm năng lực tiếp tục triển khai dự án thì xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều này;

c) Điều chỉnh mục đích sử dụng đất trong giấy chứng nhận không đúng quy định của nhà đầu tư, chủ đầu tư hoặc giấy chứng nhận không đúng quy định của người sử dụng đất đã nhận chuyển quyền sử dụng đất trong dự án sang đất ở. Thời hạn sử dụng đất, chế độ sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất ở.

2. Đối với các dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này:

a) Điều chỉnh mục đích sử dụng đất trong giấy chứng nhận không đúng quy định của nhà đầu tư, chủ đầu tư sang đất thương mại, dịch vụ;

Thời hạn sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, được tính từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng công trình trên đất theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp không phải cấp giấy phép xây dựng thì thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm bắt đầu xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định.

b) Điều chỉnh mục đích sử dụng đất trong giấy chứng nhận không đúng quy định của người sử dụng đất đã nhận chuyển quyền sử dụng đất trong dự án sang đất thương mại, dịch vụ. Thời hạn sử dụng đất là 50 năm được tính từ thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ đầu tư thực hiện dự án;

c) Trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này mà nhà đầu tư, chủ đầu tư chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không đúng quy định thì nhà đầu tư, chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không đúng quy định trước khi điều chỉnh giấy chứng nhận không đúng quy định.

Điều 12. Xử lý về việc tiếp tục giao đất, cho thuê đất đối với các dự án vi phạm về lựa chọn nhà đầu tư, về quản lý, sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát các dự án, đất đai vi phạm về lựa chọn nhà đầu tư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án để áp dụng chính sách theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa (sau đây gọi là Nghị quyết số 170/2024/QH15) đối với các trường hợp sau đây:

a) Dự án đầu tư đã lựa chọn nhà đầu tư (bao gồm cả cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam được giao là chủ đầu tư) không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, chưa được cơ quan nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất nhưng đã được triển khai thi công xây dựng trên đất;

b) Dự án đầu tư đã lựa chọn nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đã được cơ quan nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất đối với một phần hoặc toàn bộ khu đất thực hiện dự án;

c) Dự án đã được cơ quan nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho

thuê đất đối với toàn bộ hoặc một phần khu đất thực hiện dự án và đã được triển khai thi công xây dựng trên đất nhưng bị thu hồi quyết định giao đất, cho thuê đất;

d) Dự án mà nhà đầu tư đã ứng một phần hoặc toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để Nhà nước thu hồi đất đối với một phần hoặc toàn bộ khu đất thực hiện dự án hoặc đã nộp tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án nhưng chưa được cơ quan nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất;

đ) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, khu dân cư đã được chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất nhưng không có đất ở.

2. Đối với các trường hợp dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, quyết định việc áp dụng quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Nghị quyết số 170/2024/QH15 theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này không phải thực hiện lại thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

3. Đối với các trường hợp dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, quyết định việc áp dụng quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Nghị quyết số 170/2024/QH15 theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này mà chưa hoàn thành thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư thì thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư để thực hiện dự án.

Trường hợp nhà đầu tư không bảo đảm năng lực để tiếp tục thực hiện dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lựa chọn nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc hoàn trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng và chi phí xây dựng trên khu đất thực hiện dự án (nếu có) cho nhà đầu tư.

4. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Điều này phải bảo đảm không mở rộng diện tích sử dụng đất so với dự án đầu tư đã đề xuất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

5. Đối với các dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, quyết định áp dụng quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Nghị quyết số 170/2024/QH15 theo quy định tại khoản 1 Điều này tiếp tục được Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với phần diện tích chưa được ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm áp dụng Nghị quyết này.

Điều 13. Xử lý đối với dự án đầu tư trên khu đất mà Nhà nước đã thu hồi đất không thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật

Dự án đầu tư trên khu đất mà Nhà nước đã thu hồi đất không thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư dự án đã bỏ kinh phí để thực hiện thu hồi toàn bộ diện tích đất của dự án thì xử lý như sau:

1. Chủ đầu tư được tiếp tục thực hiện khi đáp ứng các điều kiện sau:

a) Nhà đầu tư đáp ứng năng lực, điều kiện thực hiện dự án theo quy định của pháp luật, đang quản lý, sử dụng, thực hiện đầu tư xây dựng trên khu đất được xác định có vi phạm về thu hồi đất, trong đó có phần lỗi của Nhà nước theo kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án;

b) Dự án không có tranh chấp, khiếu kiện hoặc đã giải quyết xong tranh chấp, khiếu kiện (nếu có);

c) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp dự án không bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này thì Nhà nước chấm dứt thực hiện dự án và hoàn trả kinh phí mà chủ đầu tư đã bỏ ra để thu hồi đất theo quy định của Chính phủ.

Đối với tài sản là công trình xây dựng (nếu có) gắn liền với đất trong trường hợp Nhà nước chấm dứt thực hiện dự án thì chủ sở hữu tài sản được xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Xử lý các dự án đầu tư trong trường hợp có vi phạm về mục đích sử dụng đất

Trường hợp dự án đầu tư có vi phạm về mục đích sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch lâm nghiệp, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch lâm nghiệp, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thì thực hiện như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, điều chỉnh mục tiêu dự án, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để tiếp tục thực hiện dự án theo quy định của pháp luật. Nhà đầu tư phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai;

2. Nhà đầu tư vẫn bị xử phạt hành chính nhưng không phải tháo dỡ đối với phần công trình phù hợp quy hoạch đô thị và nông thôn; không buộc khôi phục tình trạng ban đầu của đất nhưng phải nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm theo quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng.

Điều 15. Xử lý dự án đầu tư xây dựng lưới điện đang triển khai đầu tư xây dựng nhưng chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng lưới điện thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật đang triển khai đầu tư xây dựng nhưng chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Quyết định phê duyệt dự án đầu tư là căn cứ để thực hiện các thủ tục về đất đai, xây dựng và các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật.

**Chương IV
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 16. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 5 năm 2026.

2. Các quy định về xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân được quy định tại Nghị quyết này được thực hiện đến hết ngày 01 tháng 5 năm 2029. Sau thời điểm ngày 01 tháng 5 năm 2029 mà quyết định tạm đình chỉ giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm, kiến nghị khởi tố, tạm đình chỉ điều tra vụ án, tạm đình chỉ điều tra đối với bị can, tạm đình chỉ vụ án, tạm đình chỉ vụ án đối với bị can, bị cáo, hoãn phiên tòa, hoãn chấp hành hình phạt, chưa xem xét kỷ luật theo quy định tại Nghị quyết này chưa hết thời hạn thì được tiếp tục thực hiện quy định của Nghị quyết này đến khi kết thúc.

3. Các quy định về cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị quyết này được thực hiện đến hết ngày 01 tháng 5 năm 2031. Các cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định thực hiện theo Nghị quyết này mà đến hết ngày 01 tháng 5 năm 2031 chưa kết thúc thì được tiếp tục triển khai theo quyết định đã ban hành.

4. Sửa đổi mục 14 của Nghị quyết số 265/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội về Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV như sau:

"14. Cho phép mở rộng việc áp dụng các cơ chế, chính sách đặc thù tại Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 và Điều 8 của Nghị quyết số 170/2024/QH15 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai có tình huống pháp lý tương tự và được xác định thời điểm sai phạm, vi phạm trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án. Việc thực

hiện nội dung này phải bảo đảm tuân thủ đầy đủ nguyên tắc quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 170/2024/QH15 và các nguyên tắc khác đã được Bộ Chính trị chỉ đạo.

Giao Bộ, cơ quan trung ương và địa phương căn cứ vào các quan điểm, nguyên tắc đã được quy định cụ thể tại các Kết luận của Bộ Chính trị, Nghị quyết của Quốc hội đã ban hành, chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức triển khai tháo gỡ theo thẩm quyền. Kiểm toán nhà nước có trách nhiệm thực hiện kiểm toán việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án, đất đai áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù tại Nghị quyết này.

Trong quá trình áp dụng quy định này mà các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có quy định thuận lợi hơn thì được lựa chọn áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật hiện hành".

5. Trong quá trình rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài trước thời điểm Nghị quyết này được ban hành, trường hợp phát sinh các tình huống pháp lý chưa được quy định tại Nghị quyết này và trong thời gian Quốc hội không họp, Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết có quy định khác với luật, nghị quyết của Quốc hội, nhằm tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất.

Điều 17. Tổ chức thực hiện

1. Các quy định về xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân được quy định tại Nghị quyết này được tổ chức thực hiện như sau:

a) Giao Chính phủ, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, ban hành quy định hướng dẫn thực hiện Nghị quyết này;

b) Giao Chính phủ, các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương, cấp tỉnh khẩn trương rà soát, lập danh sách, báo cáo về các vụ án, vụ việc vi phạm pháp luật về đất đai nhưng không tham nhũng xảy ra trước ngày 01 tháng 8 năm 2024. Người đứng đầu các cơ quan nêu trên chịu trách nhiệm toàn diện trong việc đánh giá tính hiệu quả kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh của dự án, công trình đã triển khai, khả năng, phương án, điều kiện để khắc phục và giám sát kết quả khắc phục hậu quả thiệt hại do các hành vi vi phạm gây ra làm căn cứ để áp dụng các chính sách quy định tại Nghị quyết này;

c) Cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng các cấp khẩn trương rà soát, lập danh sách, báo cáo về các vụ việc, vụ án, bản án có vi phạm pháp luật về đất đai nhưng không tham nhũng xảy ra trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 để thực hiện hiệu quả Nghị quyết này;

d) Thẩm quyền, trình tự, thủ tục xử lý vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại Điều 8 và Điều 9 của Nghị quyết này thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hình sự, pháp luật về thi hành án hình sự.

2. Các quy định về cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị quyết này được tổ chức thực hiện như sau:

a) Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ có trách nhiệm sau đây:

a1) Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn ban hành quy định hướng dẫn thực hiện Nghị quyết này;

a2) Chỉ đạo các Bộ, cơ quan Trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề cao trách nhiệm, đặc biệt là trách nhiệm của người đứng đầu trong lãnh đạo, chỉ đạo tổ chức triển khai, thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định tại Nghị quyết này, bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả; không để trục lợi chính sách, thất thoát, lãng phí;

a3) Chỉ đạo các cơ quan liên quan phối hợp với chính quyền địa phương cải cách thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian xử lý các vấn đề chưa phân cấp, phân quyền cho địa phương;

a4) Để bảo đảm lợi ích quốc gia và ngăn chặn các yếu tố có thể đe dọa an ninh quốc gia, Thủ tướng Chính phủ thực hiện các biện pháp khẩn cấp dừng hoặc tạm dừng thực hiện các cơ chế, chính sách được quy định tại Nghị quyết này và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất; trong thời gian giữa hai kỳ họp, báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội, sau đó báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất;

a5) Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết này;

b) Trong quá trình áp dụng quy định tại Nghị quyết này, trường hợp có quy định khác nhau về cùng một vấn đề giữa Nghị quyết này với luật, nghị quyết khác của Quốc hội được ban hành trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định của Nghị quyết này. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành có quy định cơ chế, chính sách ưu đãi hoặc thuận lợi hơn Nghị quyết này thì việc áp dụng do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

c) Người đứng đầu Bộ, ngành, cơ quan Trung ương và địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết này; đồng thời khẩn trương rà soát kỹ các dự án, xác định vấn đề vướng mắc cụ thể, thẩm quyền xử lý để chủ động giải quyết hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết theo Kết luận số 18-KL/TW ngày 02 tháng 4 năm 2026 của Hội nghị lần thứ hai Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia và vay, trả nợ công, đầu tư công trung hạn 05 năm 2026 -2030, gắn với thực hiện mục tiêu phấn đấu tăng trưởng “2 con số” và không để xảy ra trường hợp còn có dự án tồn đọng nhưng không được tổng hợp, xem xét xử lý, tháo gỡ.

3. Người đứng đầu cơ quan, đơn vị, người tham gia xây dựng, thẩm định, thẩm tra Nghị quyết này và tham gia triển khai thực hiện Nghị quyết này được loại trừ, miễn trách nhiệm trong trường hợp đã tuân thủ các quy trình, quy định liên quan và không vụ lợi trong quá trình thực hiện nhiệm vụ nhưng vẫn xảy ra thiệt hại.

Các tổ chức, cá nhân có thành tích trong xây dựng, thẩm định, thẩm tra, thực hiện Nghị quyết này được khen thưởng theo quy định của pháp luật. Xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, trục lợi, nhũng nhiễu của cán bộ, công chức trong quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết này.

4. Chính phủ báo cáo Quốc hội kết quả thực hiện Nghị quyết này định kỳ hằng năm và kết quả tổng kết khi kết thúc việc thực hiện Nghị quyết này.

5. Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội, đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XVI, Kỳ họp thứ Nhất thông qua ngày 24 tháng 4 năm 2026.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI



Trần Thanh Mẫn