



TTH/2

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 147/2026/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 07 tháng 5 năm 2026

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ

ĐẾN Giờ:.....C.....
Ngày: 11.5.2026

NGHỊ ĐỊNH

Hướng dẫn thực hiện 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 số 29/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 137/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội về 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;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Chính phủ ban hành Nghị định hướng dẫn thực hiện 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 số 29/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội.

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này hướng dẫn thực hiện 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 số 29/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội về 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 (sau đây gọi là Nghị quyết số 29/2026/QH16), bao gồm:

- Điều 11 quy định xử lý dự án đã được cấp giấy chứng nhận không đúng quy định.
- Điều 12 quy định 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.
- Điều 13 quy định 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.
- Khoản 4 Điều 16 sửa đổi mục 14 Nghị quyết số 265/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội về Kỳ họp thứ 10 Quốc hội khoá XV.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan đến các dự án được áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16.

Chương II HƯỚNG DẪN XỬ LÝ DỰ ÁN ĐÃ ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN KHÔNG ĐÚNG QUY ĐỊNH

Điều 3. Rà soát điều kiện để xử lý dự án đã được cấp giấy chứng nhận không đúng quy định

Việc rà soát các điều kiện để xử lý dự án đã được cấp giấy chứng nhận không đúng quy định theo quy định tại Điều 11 Nghị quyết số 29/2026/QH16 thực hiện như sau:

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát sự phù hợp của dự án với các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Sở Xây dựng tổng hợp kết quả đánh giá điều kiện và lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất hoặc cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất trong giấy chứng nhận không đúng quy định đối với từng dự án. Hồ sơ gồm:

- a) Tờ trình;
- b) Dự thảo quyết định cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất hoặc quyết định cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất trong giấy chứng nhận không đúng quy định;
- c) Ý kiến của các cơ quan liên quan;
- d) Tài liệu khác có liên quan (nếu có).

3. Đối với các tỉnh, thành phố tổ chức riêng Sở Quy hoạch - Kiến trúc thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân công Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc thực hiện các nhiệm vụ quy định tại các khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Đối với diện tích đất được điều chỉnh mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Điều này thì không phải thực hiện điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.

Điều 4. Quy định về thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 11 Nghị quyết số 29/2026/QH16

1. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- a) Xác định giá đất và chuyển thông tin đến cơ quan thuế để cơ quan thuế

tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung theo quy định tại Điều 5 Nghị định này đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị quyết số 29/2026/QH16 sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất hoặc quyết định cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất trong giấy chứng nhận không đúng quy định;

b) Ban hành Quyết định công bố danh sách các giấy chứng nhận đã cấp thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 1, điểm a và điểm b khoản 2 Điều 11 Nghị quyết số 29/2026/QH16; tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp giấy chứng nhận; số phát hành (số seri của giấy chứng nhận); số vào Sổ cấp giấy chứng nhận.

Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị quyết số 29/2026/QH16 thì việc ban hành quyết định tại điểm này được thực hiện khi có giấy tờ hoặc thông tin của cơ quan thuế chứng minh nhà đầu tư, chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

2. Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai:

a) Đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng về danh sách số phát hành (số seri của giấy chứng nhận), số vào Sổ cấp giấy chứng nhận của các giấy chứng nhận đã cấp thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này. Việc đăng tin được thực hiện 03 lần, mỗi lần cách nhau 30 ngày;

b) Trường hợp có địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì gửi thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất.

c) Gửi thông báo bằng văn bản kèm theo danh sách số phát hành (số seri của giấy chứng nhận), số vào Sổ cấp giấy chứng nhận của các giấy chứng nhận quy định tại điểm b khoản 1 Điều này đến Sở Tư pháp, các tổ chức hành nghề công chứng tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, cơ quan, tổ chức, các bên có liên quan (nếu có) để thông tin đến người sử dụng đất, người sở hữu tài sản và các bên có liên quan khi thực hiện giao dịch;

d) Thực hiện chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp phải cấp mới theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp; trao giấy chứng nhận cho người được cấp.

Trường hợp xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp, Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện tại cột “*Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý*” của giấy chứng nhận đã cấp như sau: “... (*ghi tên loại thông tin thay đổi*) đã thay đổi từ ... thành ... (*ghi nội dung thông tin trước và sau khi thay đổi*) theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội, theo hồ sơ số ... (*ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký*)”.

Trường hợp cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã được đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm thì thực hiện việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm; việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và bên nhận thế chấp; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ký, nhận Giấy chứng nhận mới từ Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho bên nhận thế chấp.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp giấy chứng nhận đã cấp kèm theo đơn về việc đăng ký biến động theo quy định về thủ tục đăng ký biến động đất đai đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sau khi nhận được thông báo quy định tại khoản 2 Điều này.

Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp đã lập hợp đồng, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được công chứng, chứng thực trước ngày ban hành thông báo quy định tại điểm c khoản 2 Điều này thì nộp thêm văn bản, giấy tờ về việc chuyển quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Nhà đầu tư, chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và pháp luật liên quan.

5. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện:

a) Cấp giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả theo mẫu quy định của pháp luật về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông;

b) Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trình tự, thủ tục hành chính để thực hiện Điều này; trong đó quy định rõ trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền trong các bước thực hiện trình tự, thủ tục, thời gian tối đa thực hiện trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ phải nộp.

Điều 5. Xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án được điều chỉnh mục đích sử dụng đất sang đất ở quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị quyết số 29/2026/QH16

1. Thời điểm xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được điều chỉnh mục đích sử dụng đất sang đất ở quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị quyết số 29/2026/QH16 là thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất hoặc quyết định cho phép điều

chính mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất trong giấy chứng nhận không đúng quy định.

2. 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 điểm a khoản 1 Điều 11 Nghị quyết số 29/2026/QH16 được xác định như sau:

$$T_{BS} = T_1 - T_2$$

Trong đó:

T_{BS} là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung.

T_1 là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm Nhà nước điều chỉnh giấy chứng nhận được cấp.

T_2 là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận không đúng quy định được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm Nhà nước điều chỉnh giấy chứng nhận được cấp. Trong đó:

Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo quy định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất;

Trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không đúng được xác định căn cứ vào tỷ lệ so với đất ở thì nay cho áp dụng tỷ lệ đó để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Trường hợp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp lớn hơn số tiền tính theo giá đất ở tại thời điểm trước đây đã cấp giấy chứng nhận không đúng quy định thì Nhà nước không hoàn trả số tiền chênh lệch.

4. Đối với phần diện tích của dự án không phải diện tích đất được điều chỉnh sang đất ở theo quy định tại Điều 11 Nghị quyết số 29/2026/QH16 mà thực hiện điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo pháp luật về đất đai, pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và pháp luật khác có liên quan.

Chương III

HƯỚNG DẪN 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

Điều 6. Quy định về 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. Đối với dự án quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 29/2026/QH16 nằm tại khu vực ven biển hoặc trong phạm vi thực hiện dự án có diện tích đất có nguồn gốc từ đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất thì áp dụng

chính sách theo quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 170/2024/QH15. Việc rà soát điều kiện được tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư như sau:

a) Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát các điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 170/2024/QH15 đối với từng dự án về: sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật; không vi phạm quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh, quy hoạch 03 loại rừng (hoặc quy hoạch lâm nghiệp); điều kiện năng lực thực hiện dự án của nhà đầu tư;

b) Sở Tài chính tổng hợp kết quả đánh giá điều kiện và lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư đối với từng dự án. Hồ sơ gồm: Tờ trình; dự thảo quyết định cho phép tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; ý kiến của các cơ quan liên quan; tài liệu khác có liên quan (nếu có).

2. Đối với dự án quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 29/2026/QH16 mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì áp dụng chính sách theo quy định tại Điều 5 Nghị quyết số 170/2024/QH15. Việc rà soát điều kiện được tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư như sau:

a) Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát các điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 170/2024/QH15 đối với từng dự án về: sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật; không vi phạm quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh; điều kiện năng lực thực hiện dự án của nhà đầu tư;

b) Sở Tài chính tổng hợp kết quả đánh giá điều kiện và lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư đối với từng dự án. Hồ sơ gồm: Tờ trình; dự thảo quyết định cho phép tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; ý kiến của các cơ quan liên quan; tài liệu khác có liên quan (nếu có).

3. Sau khi có Quyết định cho phép tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, các cơ quan, người có thẩm quyền hoàn thiện các thủ tục để thực hiện dự án đầu tư theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Trường hợp trong diện tích đất đã giao, cho thuê trước ngày 01/5/2026 có diện tích rừng phải chuyển mục đích sử dụng rừng để thực hiện dự án mà chưa có quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp tại thời điểm giao đất, cho thuê đất thì cơ quan, người có thẩm quyền không phải ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng khi hoàn thiện hồ sơ dự án. Việc thực hiện nghĩa vụ trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

4. Đối với phần diện tích của dự án đã có quyết định giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc lựa chọn phương pháp định giá đất, trình tự áp dụng phương pháp định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được thực hiện theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 76/2025/NĐ-CP.

Đối với phần diện tích của dự án được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 12 Nghị quyết số 29/2026/QH16 thì việc lựa chọn phương pháp định giá đất, trình tự áp dụng phương pháp định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

5. Trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 29/2026/QH16 thì nhà đầu tư không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian từ ngày bãi bỏ quyết định giao đất, cho thuê đất đến ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị định này.

Điều 7. Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 29/2026/QH16

Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 29/2026/QH16 áp dụng như đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 4 Điều 23 Luật Đầu tư.

Điều 8. Quy định về xử lý 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 29/2026/QH16

1. Trường hợp dự án sau rà soát, nhà đầu tư đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định pháp luật thì thực hiện xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 và Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026).

2. Trường hợp dự án sau rà soát, nhà đầu tư không bảo đảm năng lực để tiếp tục thực hiện dự án, không được tiếp tục thực hiện dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định 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. Kinh phí hoàn trả cho nhà đầu tư từ nguồn ngân sách địa phương (chi đầu tư phát triển khác). Việc xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình, hạng mục công trình đã triển khai đầu tư xây dựng trên đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Chương IV

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

Điều 9. Quy định về rà soát điều kiện được tiếp tục sử dụng đất thực hiện dự án

1. Việc rà soát các điều kiện được tiếp sử dụng đất để thực hiện dự án quy định tại Điều 13 Nghị quyết số 29/2026/QH16 được thực hiện như sau:

a) Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 29/2026/QH16 đối với từng dự án;

b) Sở Tài chính tổng hợp kết quả đánh giá điều kiện và lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép dự án được tiếp tục thực hiện. Hồ sơ gồm: Tờ trình; dự thảo quyết định cho phép dự án được tiếp tục thực hiện; ý kiến của các cơ quan liên quan; tài liệu khác có liên quan (nếu có).

2. Việc xác định dự án không có tranh chấp, khiếu kiện hoặc đã giải quyết xong tranh chấp, khiếu kiện (nếu có) được thực hiện theo quy định tại Chương III của Luật Khiếu nại, Chương III của Luật Tố cáo và Mục 2 Chương XV của Luật Đất đai.

3. Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cho phép dự án được tiếp tục thực hiện, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm tham mưu thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai như đối với trường hợp 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.

Điều 10. Quy định xử lý kinh phí Chủ đầu tư đã bỏ ra để thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị quyết số 29/2026/QH16

1. Trường hợp dự án sau rà soát, nhà đầu tư đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định pháp luật thì thực hiện xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 và Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026).

2. Trường hợp dự án sau rà soát, nhà đầu tư không bảo đảm năng lực để tiếp tục thực hiện dự án, không được tiếp tục thực hiện dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định 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. Kinh phí hoàn trả cho nhà đầu tư từ nguồn ngân sách địa phương (chi đầu tư phát triển khác). Việc xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình, hạng mục công trình đã triển khai đầu tư xây dựng trên đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. Hướng dẫn về mở rộng việc áp dụng các cơ chế, chính sách đặc thù tại Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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

1. Đối với các trường hợp áp dụng các cơ chế, chính sách đặc thù tại các điều 3, 6, 7 và 8 của Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai có tình huống pháp lý tương tự theo quy định tại mục 14 Nghị quyết số 265/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội về Kỳ họp thứ 10 Quốc hội khóa XV (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 16 Nghị quyết số 29/2026/QH16) thì được áp dụng quy định tương ứng tại Nghị định số 76/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết 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.

2. Trường hợp áp dụng các cơ chế, chính sách đặc thù tại Điều 4 và Điều 5 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 theo quy định tại mục 14 Nghị quyết số 265/2025/QH15 thì được áp dụng các quy định tại các điều 6, 7 và 8 Nghị định này để triển khai thực hiện.

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc tháo gỡ, khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài trong quá trình triển khai thực hiện Nghị định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm:

a) Đẩy nhanh triển khai thực hiện Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị định

này bảo đảm tiến độ hoàn thành theo chỉ đạo của cấp có thẩm quyền; tiếp tục tổ chức rà soát các dự án, xác định vấn đề vướng mắc, bảo đảm không để xảy ra trường hợp còn có dự án tồn đọng, kéo dài nhưng không được tổng hợp, xem xét xử lý, tháo gỡ;

b) Chịu trách nhiệm về kết quả rà soát tính pháp lý dự án, về kết quả rà soát điều kiện thực hiện dự án, về kết quả rà soát, xác định lại giá đất, tính lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi thực hiện theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị định này;

c) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, thanh tra, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị định này, không để phát sinh tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện, không hợp thức hoá các vi phạm, không để phát sinh sai phạm mới, không để xảy ra việc trục lợi chính sách, lợi ích nhóm, thất thoát, lãng phí; định kỳ báo cáo kết quả thực hiện (6 tháng đầu năm và cuối năm) Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị định này;

d) Chỉ đạo Sở Tài chính rà soát, phân loại các dự án tồn đọng, kéo dài áp dụng từng cơ chế, chính sách quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị định này để chuyển cơ quan chuyên môn hướng dẫn thực hiện.

3. Sau khi hoàn thành việc xử lý các dự án đầu tư theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị định này thì việc quản lý, sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Trong quá trình thực hiện Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ động mời Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định để kịp thời đảm bảo việc tiếp tục sử dụng đất, tiếp tục thực hiện dự án theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị định này.

Điều 13. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 07 tháng 5 năm 2026 đến ngày 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 số 29/2026/QH16 hết hiệu lực thi hành.

Trường hợp các dự án đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định thực hiện theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 mà đến hết ngày 01 tháng 5 năm 2031 chưa kết thúc và được tiếp tục triển khai theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị quyết số 29/2026/QH16 thì tiếp tục được áp dụng quy định tại Nghị định này.

2. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành có quy định cơ chế, chính sách ưu đãi hoặc thuận lợi hơn Nghị định này thì việc áp dụng cơ chế, chính sách do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Điều 14. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2b). 68

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG



Nguyễn Văn Thắng
Nguyễn Văn Thắng