

SỞ TƯ PHÁP TỈNH TUYỀN QUANG

ĐỀ CƯƠNG GIỚI THIỆU 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 GỖ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC CHO CÁC DỰ ÁN TỒN ĐỘNG, KÉO DÀI

Ngày 24/4/2026, tại kỳ họp thứ nhất Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XVI đã thông qua Nghị quyết số 29/2026/QH16 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; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/5/2026.

I. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG VÀ DỰ BÁO TÁC ĐỘNG CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành Nghị quyết

Việc xây dựng, ban hành Nghị quyết nhằm xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai xảy ra trước thời điểm Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực. Đồng thời nhằm tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài khơi thông nguồn lực đất đai. Tạo điều kiện để tái khởi động hàng loạt dự án bất động sản, công trình hạ tầng bị "đóng băng" do lịch sử pháp lý, từ đó tránh lãng phí tài sản công và tài sản xã hội.

2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

- Việc xây dựng Nghị quyết phải phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng, quy định của Hiến pháp và quy định của pháp luật.
- Bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.
- Đảm bảo tính kịp thời để thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

II. BỐ CỤC CỦA 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 GỖ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC CHO CÁC DỰ ÁN TỒN ĐỘNG, KÉO DÀI

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 được bố cục thành 4 Chương, 17 Điều, gồm:

Chương I. Những quy định chung

Gồm 4 Điều (từ Điều 1 đến Điều 4) quy định về: (1) Phạm vi điều chỉnh; (2) Đối tượng áp dụng; (3) Nguyên tắc thực hiện; (4) Giải thích từ ngữ.

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

Gồm 6 Điều (từ Điều 5 đến Điều 10) quy định về: (1) Không truy cứu trách nhiệm hình sự; (2) Tạm hoãn truy cứu trách nhiệm hình sự; (3) Miễn trách nhiệm hình sự; (4) 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; (5) Hoãn chấp hành hình phạt, miễn, giảm hình phạt và xóa án tích đối với trường hợp đã có bản án; (6) Quy định về xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức, người thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.

Chương III. Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài

Gồm 5 Điều (từ Điều 11 đến điều 15) quy định về: (1) Xử lý dự án đã được cấp giấy chứng nhận không đúng quy định; (2) 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; (3) 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; (4) Xử lý các dự án đầu tư trong trường hợp có vi phạm về mục đích sử dụng đất; (5) 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.

Chương IV. Điều khoản thi hành

Gồm 2 Điều (từ Điều 16 đến Điều 17) quy định về điều khoản thi hành và tổ chức thực hiện.

III. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA 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 GỖ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC CHO CÁC DỰ ÁN TỒN DỌNG, KÉO DÀI

1. Những quy định chung (Chương I)

Chương I quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, nguyên tắc thực hiện và giải thích các thuật ngữ của Nghị quyết về cơ chế, chính sách đặc thù xử lý vi phạm pháp luật đất đai và tháo gỡ khó khăn cho các dự án tồn đọng trước ngày 01/8/2024. Cụ thể:

- Phạm vi điều chỉnh: Quy định cơ chế, chính sách đặc thù để: Xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai tại các dự án, công trình xảy ra trước ngày 01/8/2024 nhưng nhằm mục đích phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh và không có yếu tố tham nhũng; Tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án tồn đọng, kéo dài trước ngày 01/8/2024.

- Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc vi phạm, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai và các dự án tồn đọng, kéo dài thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết.

- Nguyên tắc thực hiện: Bảo đảm đúng quy định pháp luật, không hợp pháp hóa sai phạm, không để phát sinh vi phạm mới; xử lý nghiêm hành vi tham nhũng, tiêu cực; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân và doanh nghiệp; phân định rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân vi phạm với việc tháo gỡ khó khăn cho dự án; đồng thời cho phép xử lý vướng mắc dự án song song với việc xem xét trách nhiệm theo các kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án đã có hiệu lực.

- Giải thích từ ngữ: Làm rõ các khái niệm như: không tham nhũng; vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội; vì mục đích bảo đảm quốc phòng, an ninh; hậu quả thiệt hại; khắc phục hậu quả; hiệu quả kinh tế - xã hội; vi phạm pháp luật về đất đai; giấy chứng nhận không đúng quy định và các thuật ngữ liên quan khác làm căn cứ thống nhất trong quá trình áp dụng Nghị quyết.

Chương I đặt ra những quy định nền tảng về phạm vi, đối tượng, nguyên tắc và các khái niệm cơ bản nhằm bảo đảm việc xử lý vi phạm pháp luật về đất đai và tháo gỡ khó khăn cho các dự án tồn đọng được thực hiện chặt chẽ, minh bạch, đúng pháp luật và phù hợp với thực tiễn.

2. 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 (Chương II)

Chương II quy định các cơ chế đặc thù về trách nhiệm hình sự, xử lý kỷ luật và các biện pháp tố tụng đối với các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai xảy ra trước ngày 01/8/2024 nhưng được thực hiện vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh và không có yếu tố tham nhũng.

- Nghị quyết quy định không truy cứu trách nhiệm hình sự đối với các trường hợp: vi phạm gây thất thoát, lãng phí tài sản nhà nước đáp ứng các điều kiện không tham nhũng; vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội; vì mục đích bảo đảm quốc phòng, an ninh, dự án đã hoàn thành mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội; không còn khiếu nại, tố cáo; trường hợp có gây thất thoát thì phải đảm bảo các điều kiện theo quy định và đã khắc phục toàn bộ hậu quả.

- Về tạm hoãn truy cứu trách nhiệm hình sự để tổ chức, cá nhân khắc phục

hậu quả nếu bảo đảm đủ các điều kiện sau: Có hành vi vi phạm nhưng vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, vì mục đích bảo đảm quốc phòng, an ninh; có vi phạm gây thất thoát, lãng phí nhưng không tham nhũng; dự án đang triển khai, chưa hoàn thành, chưa khắc phục được hậu quả do nguyên nhân khách quan nhưng có khả năng và cam kết khắc phục.

- Miễn trách nhiệm hình sự: Nghị quyết quy định trong giai đoạn 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 đáp ứng điều kiện không truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định.

- Quy định việc không khởi tố, tạm đình chỉ hoặc đình chỉ giải quyết nguồn tin về tội phạm, điều tra, truy tố, xét xử; thời hạn tạm đình chỉ tối đa 02 năm để tạo điều kiện khắc phục hậu quả. Sau thời hạn này: nếu đã khắc phục toàn bộ hậu quả thì được đình chỉ, miễn trách nhiệm; nếu chưa khắc phục toàn bộ thì tiếp tục xử lý theo pháp luật nhưng được xem xét giảm nhẹ trách nhiệm.

- Đối với người đã có bản án hoặc đang chấp hành án, Nghị quyết cho phép: hoãn chấp hành hình phạt để khắc phục hậu quả; miễn chấp hành phần hình phạt còn lại khi đã khắc phục đầy đủ hậu quả; giảm mức hình phạt, giảm thời gian chấp hành án hoặc rút ngắn thời gian xóa án tích trong các trường hợp đủ điều kiện; đương nhiên được xóa án tích đối với một số trường hợp đáp ứng điều kiện theo Nghị quyết.

- Đối với cán bộ, công chức, viên chức và người thuộc lực lượng vũ trang, quy định: được miễn xử lý kỷ luật nếu vi phạm không vì vụ lợi, không tham nhũng, dự án mang lại hiệu quả và không gây thiệt hại hoặc đã khắc phục toàn bộ thiệt hại; được tạm thời chưa xem xét xử lý kỷ luật trong thời hạn tối đa 02 năm để khắc phục hậu quả; trường hợp chưa khắc phục toàn bộ hậu quả thì được xem xét giảm nhẹ hình thức kỷ luật căn cứ vào mức độ khắc phục và hiệu quả của dự án.

Việc quy định như trên thiết lập cơ chế xử lý đặc thù mang tính nhân văn và thực tiễn, nhằm phân hóa trách nhiệm đối với các vi phạm đất đai không có động cơ tham nhũng, tạo điều kiện khắc phục hậu quả, tháo gỡ khó khăn cho các dự án có hiệu quả kinh tế - xã hội, đồng thời vẫn bảo đảm nguyên tắc xử lý nghiêm các hành vi vi phạm và không hợp pháp hóa sai phạm.

3. Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài (Chương 3)

- Xử lý dự án đã được cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định:

UBND tỉnh rà soát quy hoạch để xác định phương án xử lý dự án, sau khi rà soát thì việc xử lý dự án được thực hiện như sau:

+ Đối với dự án phù hợp quy hoạch nhà ở: xác định lại nghĩa vụ tài chính về đất đai; nhà đầu tư phải hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính; điều chỉnh mục đích sử dụng đất sang đất ở;

+ Đối với dự án không phù hợp quy hoạch nhà ở: điều chỉnh sang đất thương mại, dịch vụ; xác định lại thời hạn sử dụng đất theo quy định; hoàn thành các nghĩa vụ tài chính còn thiếu trước khi điều chỉnh giấy chứng nhận.

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

+ Cho phép áp dụng cơ chế của Nghị quyết số 170/2024/QH15 đối với các dự án: không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; đã được giao đất, cho thuê đất nhưng có sai phạm; đã bị thu hồi quyết định giao đất, cho thuê đất; nhà đầu tư đã bỏ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc ký quỹ thực hiện dự án; dự án nhà ở, khu đô thị có vướng mắc về điều kiện đất ở.

+ Không phải thực hiện lại thủ tục đấu giá, đấu thầu đối với một số trường hợp.

+ Cho phép thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư.

+ Trường hợp nhà đầu tư không đủ năng lực thì lựa chọn nhà đầu tư khác.

+ Không được mở rộng diện tích đất so với đề xuất trước ngày 01/8/2024.

+ Tiếp tục giao đất, cho thuê đất đối với phần diện tích còn lại chưa được giao.

- Xử lý dự án trên khu đất Nhà nước thu hồi đất không đúng quy định:

+ Chủ đầu tư được tiếp tục thực hiện khi đáp ứng các điều kiện sau: Nhà đầu tư đủ năng lực thực hiện dự án; có lỗi từ phía cơ quan nhà nước theo kết luận thanh tra, kiểm tra hoặc bản án; Không còn tranh chấp, khiếu kiện hoặc đã giải quyết dứt điểm; phù hợp quy hoạch được phê duyệt.

+ Thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định hiện hành.

+ Trường hợp không đủ điều kiện: nhà nước chấm dứt dự án; hoàn trả kinh phí nhà đầu tư đã bỏ ra để thu hồi đất; 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.

- Xử lý dự án có vi phạm về mục đích sử dụng đất: Nghị quyết quy định cho phép các dự án có vi phạm về mục đích sử dụng đất nhưng vẫn phù hợp quy hoạch được tiếp tục thực hiện sau khi điều chỉnh các thủ tục pháp lý về đất đai; nhà đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính, bị xử phạt hành chính và nộp lại khoản lợi bất hợp pháp, nhưng không bị buộc tháo dỡ công trình hoặc khôi phục hiện trạng đất.

- Xử lý dự án đầu tư xây dựng lưới điện chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư:

+ Đối với các dự án lưới điện đã triển khai xây dựng nhưng chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư: không phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

+ Quyết định phê duyệt dự án đầu tư được sử dụng làm căn cứ để thực hiện: thủ tục đất đai; thủ tục xây dựng; các thủ tục pháp lý có liên quan.

Chương III quy định các cơ chế đặc thù nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài trước ngày 01/8/2024; tập trung xử lý các sai phạm về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lựa chọn nhà đầu tư, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, mục đích sử dụng đất và thủ tục đầu tư. Qua đó tạo điều kiện tiếp tục triển khai các dự án có khả năng mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội, đồng thời bảo đảm nhà đầu tư thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

4. Điều khoản thi hành (Chương 4)

- Điều khoản thi hành:

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

+ 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.

+ 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.

- Ngoài ra Nghị quyết 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 khóa XV.

- Tổ chức thực hiện: Quy định về trách nhiệm của các cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền và cơ chế giám sát trong việc triển khai Nghị quyết như: tổ

chức thực hiện các quy định về xử lý vi phạm pháp luật đất đai; tổ chức thực hiện cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn cho các dự án tồn đọng; cơ chế bảo vệ người thực hiện; chế độ báo cáo; giám sát thực hiện.

Nơi nhận:

- Các Ban Đảng, UBKT, VP - Tỉnh ủy;
- Các Ban HĐND tỉnh, VP Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- UBMTTQ&TCCTXH tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Hội Luật gia tỉnh; Đoàn Luật sư tỉnh;
- Các tổ chức đại diện cho doanh nghiệp, hợp tác xã;
- Thành viên Hội đồng phối hợp PBGDPL tỉnh;
- Báo cáo viên pháp luật cấp tỉnh;
- Các cơ quan TW đóng tại địa phương tương đương cấp tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- Trang TTĐT PBGDPL tỉnh (đăng tải);
- Trang TTĐT STP (đăng tải);
- Lưu: VT, PBGDPL (TTThảo).

SỞ TƯ PHÁP TỈNH TUYÊN QUANG