



NGHỊ QUYẾT 29/2026/QH 16
và

NGHỊ ĐỊNH 147/2026/NĐ-CP

MỤC LỤC

- 1 Nghị quyết 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 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài
- 2 Nghị định 147/2026/NĐ-CP** hướng dẫn thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/04/2026



1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

(Điều 1 và 2 NQ 29/2026)

Phạm vi điều chỉnh

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 01/08/2024;

Tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài trước ngày 01/08/2024.

Đối tượng áp dụng

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 tại Điều 1.1 của Nghị quyết này.

Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến các dự án tồn đọng, kéo dài tại Điều 1.2 của Nghị quyết này.



2. Nguyên tắc thực hiện

(Điều 2 NQ 29/2026)

Nguyên tắc chung

- ✓ Xử lý đúng quy định pháp luật và đúng thẩm quyền.
- ✓ Không hợp pháp hóa sai phạm, không bao che tham nhũng.
- ✓ Đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, NĐT và bên thứ ba.

Đối với xử lý vi phạm đất đai

- ✓ Đánh giá đầy đủ nguyên nhân, mức độ vi phạm, thiệt hại và việc khắc phục hậu quả.
- ✓ Tách riêng việc xử lý trách nhiệm cá nhân/tổ chức vi phạm với việc tháo gỡ cho dự án.
- ✓ Không xem xét lại các bản án, quyết định kỷ luật đã có hiệu lực.

Đối với dự án tồn đọng

- ✓ Chỉ tháo gỡ cho các dự án vướng mắc do lỗi CQNN hoặc lỗi hỗn hợp giữa CQNN và nhà đầu tư ("**NĐT**").
- ✓ NĐT vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính.
- ✓ Có thể vừa xử lý trách nhiệm vi phạm vừa tiếp tục tháo gỡ để dự án sớm triển khai.



3. Xử lý vi phạm xảy ra trước LĐĐ 2024 có hiệu lực

(Chương II NQ 29/2026)

**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

Điều 6. Tạm hoãn truy cứu trách nhiệm hình sự

Điều 7. Miễn trách nhiệm hình sự

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

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

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



3. Xử lý vi phạm xảy ra trước LĐĐ 2024 có hiệu lực

Điều	Nội dung chính
Không truy cứu trách nhiệm hình sự (Điều 5)	✓ Áp dụng khi vi phạm vì mục tiêu phát triển kinh tế xã hội hoặc quốc phòng, an ninh, không tham nhũng; dự án đã hoàn thành, hiệu quả, không còn khiếu nại. ✓ Nếu có thất thoát thì phải khắc phục toàn bộ hậu quả.
Tạm hoãn truy cứu trách nhiệm hình sự (Điều 6)	Áp dụng với dự án đang thực hiện, chưa hoàn thành, có thất thoát nhưng không tham nhũng, còn khả năng khắc phục và có cam kết khắc phục hậu quả.
Miễn trách nhiệm hình sự (Điều 7)	Trong quá trình điều tra, truy tố, xét xử, nếu đáp ứng điều kiện của Điều 5 thì được miễn trách nhiệm hình sự.
Tạm đình chỉ/đình chỉ tố tụng (Điều 8)	Nếu đủ điều kiện Điều 5 thì không khởi tố hoặc đình chỉ vụ án. Nếu đủ điều kiện Điều 6 thì được tạm đình chỉ tố tụng tối đa 02 năm để khắc phục hậu quả.
Hết thời gian tạm đình chỉ (Điều 8)	Nếu đã khắc phục toàn bộ hậu quả → đình chỉ, miễn trách nhiệm. Nếu chưa khắc phục hết → tiếp tục xử lý nhưng được xem xét giảm nhẹ trách nhiệm hình sự.



3. Xử lý vi phạm xảy ra trước LĐĐ 2024 có hiệu lực

Điều	Nội dung chính
Hoãn chấp hành hình phạt, miễn, giảm hình phạt và xóa án tích đối với trường hợp đã có bản án (Điều 9)	Người đã bị kết án có thể được hoãn thi hành án tối đa 02 năm để khắc phục hậu quả; nếu khắc phục xong có thể được miễn chấp hành hình phạt , nếu chưa hoàn thành thì được xem xét giảm hình phạt .
	Người thuộc trường hợp Điều 5 được đương nhiên xóa án tích hoặc được rút ngắn thời gian xóa án tích theo quy định.
Quy định về xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức, người thuộc lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 10)	Vi phạm nhưng không tham nhũng, vì mục tiêu phát triển KT-XH hoặc quốc phòng, an ninh; dự án hiệu quả; không gây thất thoát hoặc đã khắc phục toàn bộ hậu quả.
	Trường hợp có thất thoát nhưng không tham nhũng, dự án đang triển khai và còn khả năng khắc phục thì được tạm chưa xem xét kỷ luật tối đa 02 năm .
	Trường hợp hết thời hạn 02 năm, nếu khắc phục xong → miễn kỷ luật; nếu chưa khắc phục hết → được xem xét giảm nhẹ mức kỷ luật .



4. Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án tồn đọng

(Chương III NQ 29/2026)

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

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

(NĐ 147/2026/NĐ-CP)

- ✓ Điều 3. Rà soát điều kiện để xử lý dự án đã được cấp GCN không đúng quy định
- ✓ Điều 4. Quy định về thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất theo Điều 11 Nghị quyết 29/2026
- ✓ 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 tại Điều 11.1 Nghị quyết 29/2026

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

(NĐ 147/2026/NĐ-CP)

- ✓ Điều 6. Quy định về tiếp tục giao đất, cho thuê đất đối với các dự án vi phạm về lựa chọn NĐT, về quản lý, sử dụng đất
- ✓ Điều 7. Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận NĐT để thực hiện dự án theo Điều 12.3 Nghị quyết 29/2026
- ✓ Điều 8. Quy định về xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà NĐT đã ứng và chi phí xây dựng trên khu đất thực hiện dự án (nếu có) cho NĐT theo Điều 12.3 Nghị quyết 29/2026



4. Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án tồn đọng

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

UBND cấp tỉnh thực hiện rà soát quy hoạch để làm căn cứ xử lý dự án.

Dự án phù hợp quy hoạch đất ở	Dự án không phù hợp quy hoạch đất ở
➤ UBND cấp tỉnh xác định và thu phần chênh lệch tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh GCN. ➤ NĐT phải hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính và bảo đảm năng lực tiếp tục thực hiện dự án. ➤ Sau khi đáp ứng các điều kiện trên, GCN được điều chỉnh sang đất ở; thời hạn và chế độ sử dụng đất áp dụng theo quy định đối với đất ở. ➤ Nếu không hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc không bảo đảm năng lực thực hiện dự án thì xử lý theo trường hợp dự án không phù hợp với quy hoạch đất ở	➤ GCN của chủ đầu tư được điều chỉnh sang đất thương mại, dịch vụ. ➤ GCN của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án cũng được điều chỉnh sang đất thương mại, dịch vụ. ➤ Thời hạn sử dụng đất: ○ Đối với chủ đầu tư: tính từ thời điểm cấp giấy phép xây dựng hoặc thời điểm bắt đầu xây dựng công trình. ○ Đối với người nhận chuyển nhượng: 50 năm kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng. ➤ Chủ đầu tư phải hoàn thành các nghĩa vụ tài chính còn thiếu trước khi được điều chỉnh GCN.



4. Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án tồn đọng

Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi điều chỉnh mục đích sử dụng đất sang đất ở (Điều 5 NĐ 147/2026)

- Thời điểm xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm UBND cấp tỉnh ban hành quyết định cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất (hoặc điều chỉnh mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất trong GCN).
- Số tiền phải nộp bổ sung được xác định theo công thức:

$$\text{TBS} = \text{T1} - \text{T2}$$

TBS: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung.

T1: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh sang đất ở.

T2: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất đã được cấp trong Giấy chứng nhận không đúng quy định, tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh.

Trường hợp trước đây việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo tỷ lệ so với đất ở thì tiếp tục áp dụng tỷ lệ đó để tính.

- Nếu số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp trước đây cao hơn số tiền tính theo giá đất ở thì **Nhà nước không hoàn trả phần chênh lệch.**
- Đối với phần diện tích của dự án **không được điều chỉnh sang đất ở**, việc xác định giá đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định chung của pháp luật về đất đai và các pháp luật có liên quan.



4. Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án tồn đọng

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

- ✓ UBND cấp tỉnh rà soát các dự án có vi phạm về lựa chọn NĐT, giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất để xem xét tiếp tục thực hiện dự án.
 - (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 đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, chưa được CQNN 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 đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đã được CQNN giao đất, cho thuê đất đối với một phần hoặc toàn bộ khu đất thực hiện dự án;
 - (c) Dự án đã được CQNN 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 CQNN giao đất, cho thuê đất;
 - (e) 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.



4. Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án tồn đọng

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

- ✓ UBND cấp tỉnh rà soát các dự án có vi phạm về lựa chọn NĐT, giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất để xem xét tiếp tục thực hiện dự án.
- ✓ Một số dự án đã lựa chọn NĐT không qua đấu giá, đấu thầu vẫn được tiếp tục thực hiện và **không phải đấu giá, đấu thầu lại**. (điểm a, b khoản 1, xem xét áp dụng Điều 4 và Điều 5 của Nghị quyết số 170/2024/QH15)
- ✓ Dự án chưa hoàn tất thủ tục đầu tư có thể được **chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư**. (điểm c, d khoản 1, xem xét áp dụng Điều 4 và Điều 5 của Nghị quyết số 170/2024/QH15)

Nếu NĐT không đủ năng lực thực hiện dự án thì lựa chọn NĐT khác; NĐT cũ được hoàn trả các khoản đã ứng và chi phí hợp lệ.

- ✓ Việc điều chỉnh/chấp thuận dự án **không được tăng diện tích đất** so với đề xuất trước ngày 01/8/2024.
- ✓ Dự án thuộc diện áp dụng vẫn được tiếp tục thực hiện các thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với phần diện tích còn lại chưa được giao hoặc cho thuê.



4. Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án tồn đọng

(Chương III NQ 29/2026)

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

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

(NĐ 147/2026/NĐ-CP)

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

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

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



4. Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án tồn đọng

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

Đối với dự án trên khu đất bị Nhà nước **thu hồi không đúng** quy định nhưng **chủ đầu tư đã bỏ kinh phí** để thực hiện thu hồi toàn bộ diện tích đất:

- Chủ đầu tư được tiếp tục thực hiện dự án nếu:
 - Đáp ứng năng lực và điều kiện thực hiện dự án; Đang quản lý, sử dụng hoặc đầu tư xây dựng trên khu đất có vi phạm về thu hồi đất, trong đó có phần lỗi của Nhà nước;
 - Dự án không còn tranh chấp, khiếu kiện hoặc đã giải quyết xong;
 - Dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch có liên quan.
- Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo pháp luật đất đai hiện hành.
- Nếu không đáp ứng các điều kiện trên, Nhà nước chấm dứt thực hiện dự án và hoàn trả cho chủ đầu tư khoản kinh phí đã bỏ ra để thu hồi đất theo quy định. Đối với công trình xây dựng gắn liền với đất (nếu có), việc xử lý thực hiện theo quy định của pháp luật. *(Xem thêm Điều 10 NĐ 147/2026)*



4. Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án tồn đọng

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 NĐT, phù hợp với quy hoạch thì thực hiện như sau:

1. UBND 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. NĐT phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai;
2. NĐT 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 pháp luật về đất đai, xây dựng.



4. Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án tồn đọng

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

- Đối với dự án đầu tư xây dựng lưới điện thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư 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.
- 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.



5. Điều khoản thi hành

	Nghị quyết 29/2026/QH16	Nghị định 147/2026/NĐ-CP
Ngày có hiệu lực	01/05/2026	07/05/2026
Ngày hết hiệu lực	- Xử lý vi phạm đất đai: 01/05/2029. - Tháo gỡ dự án tồn đọng: 01/05/2031.	Đến khi cơ chế tháo gỡ dự án theo Nghị quyết 29 hết hiệu lực
Trường hợp chưa hoàn thành	Tiếp tục thực hiện đến khi kết thúc đối với các vụ việc/dự án đã được áp dụng trước thời hạn hết hiệu lực	Tiếp tục áp dụng Nghị định đối với các dự án được tiếp tục triển khai sau 01/05/2031
Cơ chế đặc biệt	Chính phủ có thể trình UBND ban hành cơ chế đặc thù mới khi phát sinh vướng mắc chưa được quy định	Nếu có quy định mới thuận lợi hơn thì HĐND tỉnh quyết định áp dụng

An aerial photograph of a city, likely Hanoi, Vietnam, featuring a river on the left and a prominent tower with a rooster statue on top in the background. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

CÂU HỎI & THẢO LUẬN

CONTACT INFORMATION

AN LEGAL LLP

Address: 8th Floor, 31C Ly Tu Trong,
Saigon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

Email: info@anlegal.vn

Web: www.anlegal.vn

