

MÔ HÌNH THU HỒI, BỒI THƯỜNG VÀ TÁI PHÂN BỐ ĐẤT ĐAI TRONG GIAI ĐOẠN CHUYỂN TIẾP ĐẶC BIỆT

Điều 1. Thời hạn sử dụng đất

Đặt nền tảng cho cải cách đất đai mới – mọi quyền sử dụng đều có thời hạn, minh bạch, công bằng và có thể tái phân bổ.

1. Đất ở (đất ở tại đô thị và nông thôn):

- Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, toàn bộ đất ở hiện hành được chuyển sang chế độ sử dụng theo chu kỳ sử dụng đất định kỳ 50 năm.
- Trường hợp đất ở có công trình nhà ở cao tầng với mật độ tập trung cao, thời hạn sử dụng được xác định theo tuổi thọ thiết kế của công trình, nhưng không thấp hơn 50 năm.
- Khi công trình chính gắn liền với đất hết niên hạn sử dụng hoặc đất ở không có công trình chính gắn liền với đất, Nhà nước thực hiện thu hồi và tái phân bổ quyền sử dụng đất theo chu kỳ quy hoạch; người đang sử dụng đất được ưu tiên cấp quyền sử dụng đất có thời hạn nếu khu vực đó không thuộc diện thu hồi hoàn toàn. Trường hợp khu vực được xác định là khu vực thu hồi hoàn toàn để phục vụ dự án phát triển hạ tầng, công cộng hoặc nhà ở xã hội theo quy hoạch đã được phê duyệt, Nhà nước được quyền thu hồi trước thời hạn, nhưng phải bồi thường toàn bộ giá trị tài sản còn lại (công trình phụ) và bảo đảm tái định cư tương ứng.

2. Đất nông nghiệp:

- Toàn bộ đất nông nghiệp của hộ gia đình và cá nhân được thu hồi và tái phân bổ lại từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, thực hiện theo cơ chế cấp quyền sử dụng đất có thời hạn và có thu thuế hằng năm.
- Đất trồng cây hàng năm: thời hạn sử dụng 20 năm.
- Đất trồng cây lâu năm: thời hạn sử dụng 35 năm; được xem xét gia hạn thêm tối đa 15 năm nếu vẫn sử dụng đúng mục đích và hiệu quả.
- Sau thời hạn, Nhà nước thu hồi và tái phân bổ lại quỹ đất theo quy hoạch sử dụng đất từng thời kỳ.

3. Đất thương mại, dịch vụ và sản xuất phi nông nghiệp có thời hạn:

- Tiếp tục áp dụng thời hạn tùy theo quy mô, tính chất và địa điểm dự án đầu tư, do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

- Khi hết thời hạn, cơ quan có thẩm quyền xem xét gia hạn hoặc thu hồi tái phân bổ quyền sử dụng đất có thời hạn tùy theo hiệu quả hoạt động và quy hoạch phát triển.

4. Các loại đất khác:

- Đất công cộng, quốc phòng, an ninh, tôn giáo, nghĩa trang và các loại đất đặc thù khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của quy định này, được quản lý theo quy định riêng của Nhà nước.

5. Nguyên tắc chung:

- Khi hết thời hạn sử dụng, Nhà nước thực hiện thu hồi và tái phân bổ quyền sử dụng đất có thời hạn tùy theo quy hoạch sử dụng đất và nhu cầu phát triển kinh tế – xã hội.
- Việc tái phân bổ quyền sử dụng đất có thời hạn phải bảo đảm công bằng giữa các thể hệ, hiệu quả sử dụng đất, và ổn định an sinh xã hội.

Giải trình ngắn gọn:

- Quy định chu kỳ 50 năm cho đất ở không nhằm hạn chế quyền hợp pháp của người dân, mà để thiết lập cơ chế tái phân bổ quỹ đất theo chu kỳ, giúp Nhà nước chủ động quy hoạch, phát triển nhà ở xã hội, hạ tầng và công trình công cộng mà không phát sinh chi phí bồi thường quá lớn. Cơ chế này đồng thời tăng khả năng điều tiết quỹ đất phục vụ chính sách an sinh, giảm áp lực nợ công trong dài hạn.
- Thời hạn đất ở gắn với tuổi thọ công trình giúp thống nhất giữa Luật Đất đai và Luật Nhà ở, giải quyết dứt điểm mâu thuẫn “đất lâu dài – nhà có hạn”, đồng thời giảm rủi ro tranh chấp pháp lý về tài sản gắn liền với đất, tạo hành lang minh bạch cho thị trường bất động sản phát triển bền vững.
- Cơ chế này xóa bỏ đặc quyền “sở hữu đất ở vĩnh viễn”, bảo đảm công bằng giữa các thế hệ và hiệu quả sử dụng đất lâu dài, trong khi người dân vẫn được chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp trong phạm vi thời hạn còn lại. Cơ chế mới không làm mất quyền an cư, mà chỉ chuyển sang mô hình công bằng, minh bạch và ổn định hơn.
- Chu kỳ 50 năm được thiết kế để cân bằng giữa quyền lợi của người sử dụng đất và quyền quản lý, quy hoạch của Nhà nước. Với lãi suất tín dụng phổ biến 6–10%/năm, đây là khoảng thời gian đủ cho một thế hệ khai thác, khấu hao và tích lũy tài sản, bảo đảm đất vẫn giữ nguyên giá trị an cư và kinh tế cho hộ gia đình.
- Cơ chế miễn, ưu tiên tái phân bổ và không truy thu trong giai đoạn chuyển tiếp đóng vai trò “van an toàn” về an sinh, giúp người dân an tâm an cư, không bị mất trắng khi hết hạn, đồng thời tránh xáo trộn xã hội và duy trì ổn định thị trường đất đai trong thời kỳ chuyển tiếp.

Cơ chế 50 năm không tước quyền sở hữu, mà trao cho mỗi thế hệ cơ hội tái lập quyền trên nền công bằng và phát triển.

Điều 2. Cơ chế trong giai đoạn chuyển tiếp đặc biệt đối với đất ở (đất ở tại đô thị và nông thôn)

Bảo đảm chuyển đổi mềm, không ai mất quyền an cư; tạo “vùng đệm chính sách” ổn định đến năm 2076 để Nhà nước và người dân cùng thích ứng.

1. Thời gian áp dụng:

Giai đoạn chuyển tiếp đặc biệt được xác định từ ngày 01/01/2026 đến hết ngày 31/12/2076

2. Nguyên tắc chuyển tiếp:

Việc chuyển đổi sang chế độ sử dụng có thời hạn được thực hiện tự động theo quy định tại Điều 1, không làm thay đổi quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản gắn liền với đất. Người dân tiếp tục sử dụng, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp trong phạm vi thời hạn còn lại của quyền sử dụng đất.

3. Đảm bảo ổn định cho người dân:

Trong giai đoạn chuyển tiếp, Nhà nước không thu thêm phí hoặc truy thu nghĩa vụ tài chính phát sinh do thay đổi thời hạn sử dụng đất

4. Xử lý khi công trình chính hết niên hạn sử dụng hoặc đất ở không có công trình chính :

Trường hợp công trình chính gắn liền với đất hết hạn sử dụng, không còn bảo đảm an toàn hoặc đất ở không có công trình chính thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi, tái phân bổ quyền sử dụng đất theo chu kỳ quy hoạch. Người dân được ưu tiên cấp quyền sử dụng đất có thời hạn theo chu kỳ và điều kiện mới mà không cần nộp tiền sử dụng đất cho đến hết giai đoạn chuyển tiếp.

5. Thu hồi phục vụ mục tiêu công cộng:

Trường hợp Nhà nước có nhu cầu sử dụng đất để phát triển hạ tầng, công trình công cộng hoặc nhà ở xã hội, việc thu hồi được thực hiện theo kế hoạch từng giai đoạn, bảo đảm bồi thường công bằng, công khai, và ưu tiên bố trí lại tại khu vực lân cận.

6. Cơ chế ổn định tài chính:

Trong suốt giai đoạn chuyển tiếp, việc định giá, thu thuế và thu phí sử dụng đất được điều chỉnh theo nguyên tắc ổn định – không gây biến động lớn, tránh ảnh hưởng đến an sinh xã hội.

Giải trình ngắn gọn:

Điều 2 được thiết kế như cơ chế trấn an và chuyển tiếp mềm, bảo đảm quá trình chuyển đổi sang chế độ sử dụng đất có thời hạn diễn ra tự nhiên, ổn định, không mang tính “thu hồi đột ngột”.

- *Giai đoạn chuyển tiếp 2026–2076 đóng vai trò “vùng đệm chính sách”, giúp người dân giữ nguyên quyền an cư, quyền tài sản và nghĩa vụ hiện có cho đến hết chu kỳ đầu tiên (năm 2076), bảo đảm không ai bị mất quyền nhà ở hay quyền sử dụng đất hợp pháp do thay đổi chính sách, đồng thời giúp Nhà nước có thời gian hoàn thiện quy hoạch, dữ liệu và cơ chế tái phân bổ đất đai*

- *Các quy định về miễn phí, miễn thuế, không truy thu và ưu tiên tái phân bổ là van an toàn chính trị – xã hội, nhằm trấn an dư luận, bảo vệ quyền lợi chính đáng của người dân và bảo đảm chính quyền địa phương thực thi thuận lợi, không phát sinh khiếu kiện hàng loạt.*

- *Việc thực hiện tự động chuyển đổi theo Điều 1 giúp giảm thủ tục hành chính, minh bạch hóa quy trình và tránh lạm quyền trong cấp lại giấy chứng nhận, tạo niềm tin cho người dân và nhà đầu tư.*

- *Cơ chế ổn định tài chính trong giai đoạn chuyển tiếp giúp kiểm soát giá đất, ổn định thị trường bất động sản, đồng thời giảm gánh nặng ngân sách bồi thường, bảo đảm an sinh và tăng khả năng thích ứng của nền kinh tế.*

Không ai bị bỏ lại trong cải cách đất đai; mọi người dân đều đồng hành cùng Nhà nước trên hành trình tái phân bổ công bằng, ổn định và phát triển bền vững

Điều 3. Cơ chế trong giai đoạn chuyển tiếp đặc biệt đối với đất nông nghiệp

Tái phân bổ toàn bộ đất nông nghiệp một cách trật tự, công bằng – hướng tới sử dụng tập trung, hiệu quả và bền vững.

1. Phạm vi áp dụng và nguyên tắc chung

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, toàn bộ diện tích đất nông nghiệp do hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng được chuyển đổi sang chế độ quyền sử dụng đất có thời hạn, áp dụng cơ chế quản lý thống nhất trên phạm vi toàn quốc.

Việc chuyển đổi này không làm mất quyền canh tác hợp pháp của người dân, mà nhằm xác lập lại quỹ đất theo chu kỳ để Nhà nước chủ động quy hoạch, phát triển hạ tầng nông thôn và bảo đảm công bằng giữa các thế hệ.

2. Đất trồng cây hàng năm

- Thời hạn sử dụng: 20 năm (2026–2046).

- Người được cấp quyền sử dụng đất có thời hạn sẽ được miễn nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất trong suốt giai đoạn này.

3. Đất trồng cây lâu năm

- Thời hạn sử dụng: 35 năm (2026–2061).
- Được xem xét gia hạn thêm tối đa 15 năm nếu vẫn sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả và không thuộc diện quy hoạch thu hồi hoàn toàn.
- Người được cấp quyền sử dụng đất có thời hạn sẽ được miễn nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất trong suốt giai đoạn này.

4. Chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp

Trường hợp được phép chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở theo chu kỳ và điều kiện mới, người sử dụng đất được miễn nghĩa vụ tài chính trong thời hạn bằng một nửa số năm còn lại của giai đoạn chuyển tiếp (tính từ năm chuyển đổi đến năm 2046 hoặc 2061).

Sau thời gian miễn nghĩa vụ, việc sử dụng đất ở phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hằng năm theo khung giá do Nhà nước quy định, bảo đảm công bằng giữa các nhóm sử dụng đất.

5. Tái phân bổ sau giai đoạn chuyển tiếp.

Khi hết thời hạn sử dụng (2046 đối với đất hàng năm, 2061 đối với đất lâu năm), Nhà nước thu hồi toàn bộ quỹ đất nông nghiệp và tái phân bổ quyền sử dụng đất có thời hạn kèm nghĩa vụ tài chính theo quy hoạch phát triển nông nghiệp – nông thôn mới, bảo đảm ưu tiên cho:

- Hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sản xuất;
- Dự án nông nghiệp công nghệ cao;
- Các tổ chức hợp tác xã hoặc doanh nghiệp có cam kết tạo việc làm tại địa phương.

Giải trình ngắn gọn

- Cơ chế này không tước quyền của người dân, mà chuyển từ giao đất miễn phí sang quyền sử dụng có thời hạn, được miễn nghĩa vụ tài chính trong giai đoạn chuyển tiếp, bảo đảm người trực tiếp sản xuất không bị thiệt thòi.
- Nhà nước vẫn bảo toàn quyền canh tác của nông dân, đồng thời tạo cơ chế linh hoạt để quy hoạch, tích tụ và tái phân bổ quỹ đất khi cần, nhằm tránh manh mún, lãng phí và chi phí bồi thường cao trong tương lai.
- Việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang quyền sử dụng có thời hạn hướng tới sử dụng đất hiệu quả, ổn định quyền canh tác và bảo đảm nguồn lực cho phát triển nông nghiệp bền vững, gắn với an ninh lương thực quốc gia và chiến lược phát triển nông thôn mới.
- Chu kỳ 20 năm cho đất trồng cây hàng năm và 35 năm cho đất trồng cây lâu năm phản ánh đặc thù kỹ thuật nông nghiệp và tuổi đời cây trồng, đồng thời bảo vệ quyền canh tác hợp

pháp của hộ nông dân và hợp tác xã.

• Hệ thống gia hạn có điều kiện khuyến khích người sử dụng canh tác đúng mục đích, ứng dụng công nghệ cao, tăng năng suất, giảm thoái hóa đất, qua đó nâng cao thu nhập và vị thế của người nông dân trong chuỗi giá trị nông nghiệp hiện đại.

• Cơ chế này không chỉ ổn định nông thôn, mà còn tạo động lực tái cơ cấu nông nghiệp, giảm di cư lao động tự phát, góp phần giữ vững an sinh xã hội và ổn định chính trị – xã hội lâu dài.

Đất vẫn là của nông dân, chỉ thay đổi cách giữ để đất sinh lợi và nuôi được nhiều thế hệ hơn

Điều 4. Bồi thường khi thu hồi hoàn toàn

Ổn định giá đất, kiểm soát đầu cơ, giảm gánh nặng ngân sách – tạo công bằng giữa Nhà nước, người dân và nhà đầu tư.

1. Nguyên tắc bồi thường

Khi Nhà nước thu hồi hoàn toàn quyền sử dụng đất để phục vụ các dự án phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, người đang sử dụng đất được bồi thường theo giá trị còn lại của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được xác định theo phương pháp khấu hao tuyến tính dựa trên thời hạn sử dụng còn lại và trạng thái pháp lý của quyền sử dụng đất tại thời điểm thu hồi.

2. Nội dung bồi thường

a) Đối với đất ở chưa được tái phân bổ:

Là các thửa đất chuyển đổi từ chế độ sử dụng lâu dài sang có thời hạn nhưng chưa được cấp lại quyền sử dụng đất có thời hạn mới.

Người sử dụng đất được bồi thường:

- Giá trị còn lại của công trình, nhà ở và tài sản gắn liền với đất;
- Giá trị quyền sử dụng đất còn lại tương ứng với phần thời gian chưa sử dụng hết trong thời hạn được giao, bao gồm phần giá trị đã hình thành từ nghĩa vụ tài chính hoặc quyền sử dụng hợp pháp trước đây.
→ Mức bồi thường trong trường hợp này cao hơn, do quyền sử dụng đất vẫn chứa giá trị tài chính thực tế.

b) Đối với đất ở đã được tái phân bổ quyền sử dụng có thời hạn:

Là các thửa đất đã được Nhà nước cấp lại quyền sử dụng có thời hạn với điều kiện mới và được miễn nghĩa vụ tài chính trong giai đoạn chuyển tiếp.

Người sử dụng đất được bồi thường:

- Chi phí đầu tư xây dựng, cải tạo công trình còn lại tại thời điểm thu hồi;

- Giá trị quyền sử dụng đất có thời hạn tương ứng với phần thời gian được miễn nghĩa vụ tài chính còn lại, không bao gồm phần giá trị quyền sử dụng đã được Nhà nước miễn thu.
→ Mức bồi thường trong trường hợp này thấp hơn, do người sử dụng đất không còn giá trị quyền sử dụng tài chính.

c) Đối với đất nông nghiệp:

Người sử dụng đất được bồi thường giá trị hoa màu, cây trồng, lợi tức hợp pháp khác; có thể được bố trí quyền sử dụng đất nông nghiệp có thời hạn tương đương tại vị trí khác, hoặc thanh toán bằng tiền mặt theo quy định.

3. Hình thức bồi thường

a) Đối với đất ở:

Nhà nước bố trí nhà ở xã hội hoặc quyền sử dụng đất có thời hạn có giá trị tương ứng với tổng giá trị bồi thường về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trường hợp giá trị nhà ở xã hội thấp hơn mức bồi thường, phần chênh lệch được thanh toán bằng tiền mặt.

b) Đối với đất nông nghiệp:

Nhà nước bố trí quyền sử dụng đất nông nghiệp có thời hạn miễn nghĩa vụ tài chính với thời hạn còn lại tương ứng tại vị trí khác; Trường hợp không có quỹ đất phù hợp, được thanh toán bằng tiền mặt theo quy định.

4. Xác định giá trị bồi thường

Phương pháp xác định giá trị bồi thường, khung giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Chính phủ quy định chi tiết, bảo đảm công khai, minh bạch, thống nhất trên toàn quốc và phù hợp với điều kiện kinh tế – xã hội từng thời kỳ.

Giải trình ngắn gọn:

Sự khác biệt giữa “đất chưa tái phân bổ” và “đất đã tái phân bổ” nằm ở giá trị quyền sử dụng:

- “Đất chưa tái phân bổ” vẫn chứa giá trị tài chính vì người dân đã từng nộp tiền sử dụng đất hoặc được công nhận quyền hợp pháp trước đây.

- “Đất đã tái phân bổ” là quyền sử dụng có thời hạn, miễn nghĩa vụ tài chính, nên chỉ được bồi thường phần giá trị quyền lợi còn lại chưa sử dụng hết.

Cách phân định này bảo đảm công bằng lợi ích giữa Nhà nước và người dân, giúp hệ thống chính sách rõ ràng, minh bạch, không bị hiểu nhầm hay lợi dụng, đồng thời giữ ổn định xã hội.

- Nguyên tắc bồi thường dựa trên giá trị còn lại và khấu hao tuyến tính nhằm phản ánh đúng giá trị sử dụng thực tế, tạo cơ sở thống nhất cho công tác quản lý, kiểm toán và định giá.

• Hình thức bồi thường linh hoạt – bằng nhà ở xã hội hoặc quyền sử dụng đất có thời hạn – vừa bảo đảm tái định cư phù hợp cho người dân, vừa giữ cân đối tài chính công và giảm áp lực ngân sách.

• Chính phủ được giao hướng dẫn chi tiết phương pháp xác định giá trị bồi thường, bảo đảm tính khả thi, phù hợp từng giai đoạn phát triển kinh tế – xã hội, đồng thời duy trì sự giám sát của Quốc hội và các cơ quan dân cử.

Ưu điểm của đất đã tái phân bổ là tạo cho Nhà nước và chính quyền địa phương quyền chủ động cao trong quy hoạch, thu hồi, chuyển đổi mục đích sử dụng khi cần thiết cho phát triển hạ tầng, khu dân cư, công nghiệp hay các dự án công cộng, mà không phải đối mặt với chi phí bồi thường lớn hoặc xung đột xã hội.

Mỗi mét vuông đất đã tái phân bổ là nền tảng để Nhà nước quy hoạch chủ động, vì sự phát triển chung, mà không tạo ra xáo trộn xã hội

Điều 5. Cơ chế ưu tiên tái phân bổ

Đảm bảo công bằng, minh bạch, ưu tiên người bị thu hồi đất được bố trí lại tại khu vực lân cận hoặc bồi thường tương xứng.

1. Người bị thu hồi đất được ưu tiên tái phân bổ đất cùng loại trong khu vực hoặc được bố trí nhà ở xã hội.
2. Trường hợp không có quỹ đất hoặc quỹ nhà ở xã hội phù hợp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền bồi thường bằng tiền theo giá trị bồi thường quy định tại Điều 4.
3. Trường hợp diện tích đất tái phân bổ nhỏ hơn diện tích đất bị thu hồi, người sử dụng đất được bồi thường phần diện tích chênh lệch tương ứng bằng tiền hoặc nhà ở xã hội.

Giải trình ngắn gọn:

- Cơ chế ưu tiên tái phân bổ khẳng định nguyên tắc công bằng và nhân văn, bảo đảm người bị thu hồi đất được bố trí lại tại khu vực lân cận hoặc hưởng giá trị bồi thường tương xứng, không để ai mất nơi sinh kế hoặc an cư.
- Trường hợp không có quỹ đất phù hợp, bồi thường bằng tiền là giải pháp linh hoạt, giảm áp lực ngân sách, rút ngắn thời gian giải phóng mặt bằng, giúp người dân ổn định đời sống nhanh và chủ động lựa chọn nơi ở mới.
- Quy định về phần chênh lệch diện tích bảo đảm quyền lợi hợp lý và minh bạch, tránh khiếu kiện phát sinh trong quá trình tái phân bổ, đồng thời tạo sự đồng thuận xã hội.
- Nguyên tắc “tái phân bổ đi đôi với tái thiết đời sống” thể hiện tinh thần cải cách vì dân, vì nước – vừa bảo đảm quyền lợi người dân, vừa tạo điều kiện cho Nhà nước

quy hoạch chủ động, ổn định và bền vững.

Mỗi người dân được tái phân bổ ổn định là một nền tảng của an sinh; mỗi thửa đất tái phân bổ công bằng là một viên gạch giữ vững niềm tin xã hội.

Điều 6. Quyền xây dựng gắn với quyền sử dụng đất có thời hạn sau tái phân bổ đất ở

Bảo đảm người dân an cư, khởi động lại chu trình đầu tư, quy hoạch được công khai – linh hoạt nhưng vẫn bảo đảm an toàn và quản lý nhà nước.

1. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thời hạn cho hộ gia đình, cá nhân, Sở Tài nguyên và Môi trường đồng thời chuyển thông tin qua hệ thống dữ liệu đất đai – xây dựng dùng chung sang Sở Xây dựng để cấp Giấy xác nhận quyền xây dựng có thời hạn.
2. Giấy xác nhận này có giá trị tương đương Giấy phép xây dựng nhưng không yêu cầu thẩm định trước, do mẫu thiết kế và quy chuẩn kỹ thuật đã được Bộ Xây dựng công bố sẵn.
3. Chủ sử dụng đất có trách nhiệm khai báo xây dựng theo quy trình “Khai báo xây dựng NOXH tự xây – tự quản”, và chỉ được xây trong phạm vi, quy mô, chiều cao, mẫu thiết kế được công bố.
4. Khi Nhà nước thu hồi đất hoàn toàn, chủ công trình được bồi thường giá trị còn lại của công trình, tính theo thời hạn sử dụng đất còn lại và mức độ hao mòn kỹ thuật thực tế.
5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, làm cơ sở cấp quyền và quản lý trật tự xây dựng.

Giải trình ngắn gọn:

Việc cấp quyền xây dựng ngay sau tái phân bổ đất ở giúp người dân ổn định chỗ ở sớm, khôi phục sinh kế và tái khởi động chu trình đầu tư – phát triển không gian sống. Khi người dân được phép dựng lại mái nhà của mình, dòng vốn nhỏ lẻ trong dân được kích hoạt, trở thành nguồn lực phục hồi đô thị và nông thôn mà không cần tăng chi ngân sách.

Cơ chế “giấy xác nhận thay giấy phép” là bước đổi mới quan trọng: bỏ khâu thẩm định trước, nhưng vẫn bảo đảm kỹ thuật và an toàn nhờ áp dụng mẫu thiết kế chuẩn hóa do Bộ Xây dựng công bố. Cách làm này vừa giảm thủ tục, giảm chi phí, vừa tăng trách nhiệm tự quản và hậu kiểm, phù hợp với xu thế quản lý hiện đại.

Yêu cầu UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc TƯ công khai quy hoạch và dữ liệu đất đai – xây dựng tạo áp lực tích cực buộc địa phương đẩy nhanh quy hoạch, hạ tầng và dịch vụ công, đồng thời nâng cao tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và niềm tin xã hội.

Ưu điểm của đất sau tái phân bổ là chính quyền có thể quy hoạch đồng bộ, cấp phép nhanh, phát triển hạ tầng hiệu quả. Và khi người dân được xây lại mái nhà trên chính mảnh đất ấy, đó không chỉ là khởi đầu của một căn nhà mới — mà là khởi đầu của một trật tự phát triển mới, bền vững và an dân.

•