



HỆ THỐNG CHUYÊN ĐỀ:
PHÂN TÍCH VÀ ĐÁNH GIÁ NHỮNG ĐIỂM KHÁC BIỆT VỀ TỪNG VẤN ĐỀ CỤ THỂ GIỮA
LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 VÀ LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

CHUYÊN ĐỀ 1:
NHỮNG ĐIỂM KHÁC BIỆT VỀ HÌNH THỨC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT
GIỮA LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 VÀ LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

Mặc dù trước đó, ATA đã có một bản chuyên đề phân tích tổng thể và khá đầy đủ những điểm mới của Luật Đất đai 2023, tuy nhiên, trước thời điểm Luật Đất đai năm 2024 sắp có hiệu lực chính thức, rất nhiều khách hàng, đặc biệt là những doanh nghiệp dự án bất động sản và các tổ chức tín dụng, đã “đặt hàng” với ATA về việc thực hiện hệ thống các chuyên đề phân tích chi tiết và đánh giá những điểm khác biệt căn bản của từng vấn đề cụ thể trong 2 văn bản Luật cũ và mới để họ có thể lưu ý, áp dụng cho các công việc liên quan. Để đáp ứng nhu cầu này, ATA đã nhanh chóng tiến hành hệ thống các chuyên đề “*Phân tích và đánh giá những điểm khác biệt về từng vấn đề cụ thể giữa Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024*”. Do còn nhiều bận rộn trong công tác chuyên môn, các chuyên đề của ATA xin phép được phát hành theo từng tuần cùng với các Bản tin pháp lý mà ATA vẫn thường xuyên cung cấp cho Quý vị.

Trong tuần làm việc đầu tiên, chúng tôi sẽ gửi tới Quý vị chuyên đề đầu tiên: “**NHỮNG ĐIỂM KHÁC BIỆT VỀ HÌNH THỨC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT GIỮA LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 VÀ LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024**”. Theo đánh giá của ATA, Luật Đất đai 2024 đã giới hạn, thu hẹp các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đồng thời, quy định theo hướng chi tiết, cụ thể hoá từng trường hợp, tạo điều kiện thuận lợi cho việc xác định đối tượng áp dụng đối với từng hình thức tương ứng.

1. Đối với việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:

Luật Đất đai 2013 xác định các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất. Theo Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013, có 8 trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
- Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyên nhượng hoặc cho thuê;
- Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;
- Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;
- Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trong khi đó, Luật Đất đai 2024 xác định các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo nguồn gốc và chủ thể sử dụng đất. Khoản 1 Điều 125 của Luật 2024 quy định về việc đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

- Đối với dự án đầu tư thì chỉ áp dụng với quỹ đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đã được giao đất để quản lý.
- Đối với cá nhân thì chỉ áp dụng đối với việc giao đất ở.

Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 cũng quy định theo hướng cụ thể hoá và siết chặt các điều kiện để một khu đất/ thửa đất được đưa vào đấu giá, cụ thể như sau:

- Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;
- Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 (*Đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý*).
- Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở;
- Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

So với Luật Đất đai 2013, Luật mới bổ sung thêm các điều kiện như “*đất nằm trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối*”, “*đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan thẩm quyền phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở*”. Theo đánh giá của ATA, quy định này nhằm để tạo điều kiện cho chủ thể sử dụng đất có thể đưa đất vào sử dụng ngay sau khi trúng đấu giá, đảm bảo đúng nghĩa “sạch” đối với thửa/khu đất đưa ra đấu giá.

Bên cạnh đó, Luật cũng xác định rõ trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất cho các dự án, nhà đầu tư tham gia phải bảo đảm có đủ năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án và các điều kiện khác có liên quan.

Với những điều kiện mới mang tính chặt chẽ hơn của Luật Đất đai 2024, có thể thấy rằng, việc đấu giá quyền sử dụng đất sẽ bị giới hạn, thu hẹp hơn.

2. Đối với việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

Đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất là vấn đề đã được quy định từ Luật Đất đai 2003 và được hướng dẫn tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP. Luật Đất đai 2013 không có quy định trực tiếp về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất, mà vấn đề này được quy định tại Luật Đấu thầu 2013 và hướng dẫn tại Nghị định 30/2015/NĐ-CP; cần nói thêm rằng, Nghị định 30/2015/NĐ-CP hướng dẫn chung cả hai loại dự án là dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (“*Dự án PPP*”) và dự án đầu tư khác theo quy định chung của Luật Đấu thầu nên trên thực tiễn đã gặp phải nhiều vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện. Vấn đề đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất sau đó được quy định chi tiết tại Nghị định 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 31/2021/NĐ-CP và Nghị định 35/2021/NĐ-CP) (Sau đây gọi chung là “*Nghị định 25*”). Gần đây nhất, Chính phủ đã ban hành Nghị định 23/2024/NĐ-CP với các quy định mới trên tinh thần phù hợp với Luật Đất đai 2024 để hướng dẫn về vấn đề đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư cho dự án có sử dụng đất, thay thế các nội dung tương ứng tại Nghị định 25/2020/NĐ-CP.

Theo Nghị định 25, việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án sẽ được áp dụng với những dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ.

Luật Đất đai 2024 thu hẹp và cụ thể hoá các đối tượng dự án có sử dụng đất phải áp dụng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và Dự án khu dân cư nông thôn được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;
- Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất và không thuộc trường hợp trên mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực gồm:
 - (i) Dự án kinh doanh đặt cược bóng đá quốc tế;
 - (ii) Dự án đầu tư xây dựng công trình xử lý chất thải rắn sinh hoạt;
 - (iii) Dự án nạo vét trong vùng nước cảng biển, vùng nước đường thủy nội địa kết hợp thu hồi sản phẩm;

- (iv) Dự án công trình dịch vụ chuyên ngành hàng không tại cảng hàng không, sân bay, trừ trung tâm điều hành hàng không của các hãng hàng không trong nước tại cảng hàng không, sân bay;
- (v) Dự án công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường bộ gồm các khu chức năng hỗn hợp phục vụ mục đích công cộng và mục đích kinh doanh thương mại;
- (vi) Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- (vii) Dự án đầu tư xây dựng công trình nguồn cấp nước, dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước;
- (viii) Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện, gồm: dự án thuộc lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường theo quy định của pháp luật về khuyến khích xã hội hóa; dự án đầu tư trường đua ngựa, đua chó, trong đó có hoạt động kinh doanh đặt cược đua ngựa, đặt cược đua chó theo quy định pháp luật về kinh doanh đặt cược đua ngựa, đua chó và bóng đá quốc tế; dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Như vậy, theo tinh thần Luật 2024, không phải dự án thương mại, dịch vụ có sử dụng đất nào cũng phải thông qua đấu thầu. Theo đó, ngoài dự án khu đô thị, khu dân cư, có thể nhận thấy, những dự án thương mại, dịch vụ thuộc đối tượng phải đấu thầu đều là những dự án có các đặc điểm dưới đây:

- Là những dự án có quy mô và tác động lớn đến nền kinh tế - xã hội của đất nước;
- Là những dự án đòi hỏi khắt khe về trình độ và năng lực của nhà đầu tư;
- Là những dự án cần có sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước do thuộc lĩnh vực hạn chế hoặc khuyến khích đầu tư.

Việc giới hạn, thu hẹp các trường hợp đấu thầu nêu trên sẽ góp phần giảm nghĩa vụ và thủ tục hành chính cho các nhà đầu tư khi đầu tư hoặc tham gia đầu tư dự án.

3. Đối với việc giao đất, cho thuê đất không thông qua các hình thức nêu trên (không đấu giá quyền sử dụng đất và không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư)

Do việc thay đổi trong phương thức xác định các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và việc thu hẹp phạm vi các dự án sử dụng đất phải thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đã dẫn đến việc mở rộng các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá và đấu thầu.

Cũng giống như quy định về các trường hợp thông qua đấu thầu, Luật 2024 quy định chi tiết các trường hợp được giao đất, cho thuê đất không phải thông qua đấu giá, đấu thầu, cụ thể như sau:

- (i) Giao đất không thu tiền sử dụng đất:
 - Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp trong hạn mức.
 - Đất xây dựng trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội; tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật và được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên; đất quốc

phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt; đất tín ngưỡng để bồi thường cho trường hợp Nhà nước thu hồi đất tín ngưỡng.

- Người sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.
 - Đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.
 - Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất.
 - Cơ quan, tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở.
 - Đồng bào dân tộc thiểu số không phải là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng thuộc đối tượng giao đất không thu tiền sử dụng đất theo chính sách quy định của Luật Đất đai 2024.
 - Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước.
- (ii) Giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm;
- (iii) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà thuộc một trong các trường hợp sau đây:
- Sử dụng vốn đầu tư công;
 - Dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.
- (iv) Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau đây:
- Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở;
 - Giao đất ở cho cá nhân là giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;
 - Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;
 - Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;
 - Cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường theo quy định của pháp luật; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng;

- Cho thuê đất đối với cá nhân có nhu cầu sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao theo quy định; cho thuê đất đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số theo quy định; và trường hợp không còn hoặc thiếu đất nông nghiệp thì được giao tiếp đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền hoặc cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất;
 - Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất;
 - Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc;
 - Cho thuê đất đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;
 - Cho thuê đất sử dụng vào mục đích hoạt động khoáng sản;
 - Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài do được bồi thường bằng đất, do được hỗ trợ tái định cư theo quy định;
 - Giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất bị thu hồi đất sản xuất, kinh doanh mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh;
 - Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt;
 - Giao đất, cho thuê đất theo quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại về đất đai của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành;
 - Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.
- (v) Người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp quy định.
- (vi) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định mà không sử dụng vốn đầu tư công trong trường hợp có nhà đầu tư quan tâm mà chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.
- (vii) Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành hoặc không có người tham gia. Thời gian giao đất, cho thuê đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành lần 2.
- (viii) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Việc quy định rõ ràng, cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất sẽ giúp cho các chủ thể sử dụng đất, các nhà đầu tư khi muốn đầu tư/tham gia đầu tư có thể nhanh chóng ý thức được các nghĩa vụ pháp lý của mình, nắm bắt các quy định, quy trình có liên quan và chuẩn bị sẵn các điều kiện cần thiết trước khi chính thức triển khai dự án. Việc này cũng giúp cho vấn đề quản lý đất đai trở nên minh bạch và thuận lợi hơn.

VỀ CHÚNG TÔI

CÔNG TY LUẬT TNHH TOÀN CẦU ATA (ATA LEGAL SERVICES) là một công ty luật được thành lập và điều hành bởi những luật sư dày dặn kinh nghiệm. Mục tiêu và phương châm hoạt động của ATA Legal Services là cung cấp các dịch vụ pháp lý linh hoạt và toàn diện cho các khách hàng là tổ chức, cá nhân trong nước và quốc tế. Trong đó, lĩnh vực hoạt động trọng tâm của chúng tôi là tư vấn pháp luật cho doanh nghiệp.

Tất cả luật sư thành viên, luật sư, cố vấn cấp cao, chuyên gia tư vấn của ATA Legal Services đều được đào tạo bài bản và có kinh nghiệm nhiều năm trong những lĩnh vực mà họ phụ trách. Đặc biệt, các luật sư thành viên của ATA Legal Services đều đã từng tư vấn và làm việc với các tập đoàn kinh tế hoặc các ngân hàng, công ty chứng khoán lớn như Vingroup, FLC, DNP Holding, Tasco, Techcombank, SHB, VPS, v.v.

Với thái độ nghiêm túc, chuyên nghiệp cùng với sự tận tâm của đội ngũ khi luôn cố gắng đặt mình vào vị trí của khách hàng để thấu hiểu nhu cầu, nguyện vọng của khách hàng, chúng tôi cam kết sẽ mang tới những dịch vụ hiệu quả và phù hợp nhất cho Quý khách hàng.

- Điện thoại: 091.4645.112
- Email: contact@ata-legal.com
- Website: <https://ata-legal.com>
- Địa chỉ: Số 184 Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**ATA
LEGAL
SERVICES**