



**TỔNG QUAN LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 –  
ĐẶT TRONG MỐI TƯƠNG QUAN VỚI LUẬT ĐẤT ĐAI 2013**

Ngày 18/01/2024, Quốc hội đã chính thức thông qua Luật Đất đai 2024 (sửa đổi Luật Đất đai 2013). Có thể nói, Luật Đất đai là một trong những văn bản có ý nghĩa quyết định đối với hệ thống văn bản quy phạm pháp luật và nền kinh tế xã hội của nước ta. Vậy, Luật Đất đai 2024 có những điểm mới/thay đổi căn bản nào so với Luật Đất đai 2013 và tác động như thế nào đối với nền kinh tế Việt Nam. Những vấn đề này sẽ được ATA Legal Services trình bày và tập trung phân tích trong chuyên đề về **“TỔNG QUAN LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 – ĐẶT TRONG MỐI TƯƠNG QUAN VỚI LUẬT ĐẤT ĐAI 2013”**.

## Mục 1. Những vấn đề tổng quan của Luật Đất đai 2024

### 1.1. Bổ sung, điều chỉnh các khái niệm cơ bản, quan trọng

Luật Đất đai 2024 bổ sung, điều chỉnh, và sửa đổi nhiều khái niệm theo hướng đầy đủ, toàn diện và khoa học hơn so với Luật Đất đai 2013; tuy nhiên, trong phạm vi của chuyên đề này, ATA sẽ trình bày những khái niệm quan trọng, có nhiều tác động đến cộng đồng doanh nghiệp, cá nhân như sau:

1.1.1. Tổ chức kinh tế: được xác định theo quy định của Luật Đầu tư (thay vì căn cứ vào các quy định chung của pháp luật dân sự) nhằm đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ của các quy định pháp luật.

1.1.2. Hộ gia đình: Luật Đất đai 2024 bãi bỏ tư cách người sử dụng đất độc lập của hộ gia đình; thay vào đó, hộ gia đình sẽ tham gia vào các quan hệ pháp luật đất đai với tư cách *nhóm người có chung quyền sử dụng đất*. Để đảm bảo quyền lợi của người dân, Luật Đất đai 2024 cho phép các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã được cấp cho hộ gia đình theo quy định trước đây vẫn sẽ có giá trị và hộ gia đình chỉ được xác định cho những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tương đương ("**Giấy chứng nhận**") theo quy định của các luật đất đai trước đây; đồng thời *Hộ gia đình được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo các quy định trước đây thì vẫn được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại*. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận sẽ *được thực hiện các quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất* kể từ ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực.

Những vấn đề pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất của hộ gia đình, hiện trạng những vấn đề tồn đọng, những khía cạnh pháp lý đa chiều hơn sẽ được ATA Legal Services phân tích, đánh giá chuyên sâu hơn trong một chuyên đề pháp lý riêng biệt về vấn đề này.

1.1.3. Quyền thuê trong Hợp đồng thuê đất: đây là một khái niệm rất quan trọng được Luật Đất đai 2024 quy định bổ sung và được định nghĩa là *quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm*. Dưới góc độ khoa học pháp lý, Luật Đất đai 2024 chính thức quy định *quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là một loại quyền tài sản*. Tuy nhiên, quyền tài sản này theo Luật Đất đai 2024 có hai điểm đáng lưu ý là:

(i) *chỉ phát sinh trong hợp đồng thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và người sử dụng đất; không phát sinh trong các hợp đồng thuê đất thu tiền một lần*.

(ii) *việc thực hiện các quyền có liên quan đến quyền thuê trong hợp đồng thuê đất bị giới hạn; cụ thể Luật Đất đai 2024 quy định người sở hữu quyền tài sản là quyền thuê trong hợp đồng thuê đất chỉ được quyền chuyển nhượng, cho thuê, để thừa kế, tặng cho trong những trường hợp cụ thể được Luật Đất đai 2024 xác định*.

1.1.4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài: Luật Đất đai 2024 phân chia đối tượng này thành (i) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và (ii) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài để đảm bảo thống nhất, phù hợp với các quy định của Luật quốc tịch.

Trong phạm vi của Luật Đất đai 2024, *người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam* được xác định phải là công dân Việt Nam và cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài; chủ thể này được xác định có tư cách người sử dụng đất như cá nhân trong nước và có các quyền, nghĩa vụ tương ứng như cá nhân trong nước; bởi lẽ về bản chất, *nhóm*

*chủ thể này vẫn là những công dân có quốc tịch Việt Nam* nên những người này vẫn có những quyền và nghĩa vụ như một công dân Việt Nam.

*Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài* được xác định là người Việt Nam đã từng có quốc tịch Việt Nam mà khi sinh ra quốc tịch của họ được xác định theo nguyên tắc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài; chủ thể này cũng được xác định có tư cách người sử dụng đất độc lập không cùng nhóm chủ thể với cá nhân trong nước; bởi lẽ về bản chất, *nhóm chủ thể này là những người hiện không còn có quốc tịch Việt Nam* và cũng đang không sinh sống tại Việt Nam, hoàn cảnh sống của những người này cũng khác biệt với cá nhân trong nước nhưng họ có gốc là người Việt Nam nên không thể căn quy định nhóm chủ thể này là cá nhân trong nước mà căn quy định họ trong một khoản riêng với những quyền, nghĩa vụ riêng khác với cá nhân trong nước để đảm bảo tính công bằng.

Có thể thấy, trên khía cạnh tổng quan, Luật Đất đai 2024 xác định nguyên tắc người có quốc tịch Việt Nam (dù sinh sống ở trong nước hay nước ngoài) đều có quyền và nghĩa vụ của công dân Việt Nam; và những người không có quốc tịch Việt Nam nhưng có gốc là người Việt Nam cũng sẽ có các quyền nhất định để đảm bảo những người này vẫn có sự đóng góp cho sự phát triển của đất nước Việt Nam.

## **1.2. Bổ sung một số nguyên tắc cơ bản của việc sử dụng đất**

Luật Đất đai 2024 bổ sung một số nguyên tắc của việc sử dụng đất gồm:

- + Không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề; Thích ứng với biến đổi khí hậu;
- + Không được lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất;
- + Xác định rõ sử dụng đất phải bền vững, có hiệu quả đối với đất đai và tài nguyên trên bề mặt, trong lòng đất.

Nguyên tắc sử dụng đất bền vững, có hiệu quả đối với đất đai và tài nguyên trên bề mặt, trong lòng đất mặc dù là những quy định mới nhưng những vấn đề thực tiễn đặt ra hoàn toàn không mới. Những bất cập từ việc lãng phí nguồn tài nguyên đất đai, sử dụng đất không hiệu quả, tài nguyên trên bề mặt và trong lòng đất bị lãng phí đã diễn ra trên thực tế và việc bổ sung các nguyên tắc sử dụng đất trên là sự quan tâm của Nhà nước, trách nhiệm của cộng đồng, cá nhân, tổ chức với việc sử dụng đất.

## **1.3. Thể chế chủ trương, chính sách của Nhà nước trong quản lý, sử dụng đất đai**

Bên cạnh những điều chỉnh liên quan trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của các cá nhân và tổ chức, Luật Đất đai 2023 cũng thể chế hóa những chủ trương, chính sách lớn, định hướng lớn về phát triển kinh tế thông qua nguồn lực về đất đai, cụ thể như sau:

- 1.3.1. Sản xuất nông nghiệp theo quy mô lớn: Luật Đất đai 2024 xác định các nguyên tắc và các quy định cụ thể nhằm định hướng việc tập trung, tích tụ đất đai để sản xuất nông nghiệp; qua đó góp phần thay đổi căn bản phương thức sản xuất nông nghiệp ở nước ta từ sản xuất manh mún lạc hậu sang sản xuất tập trung, có sự đầu tư hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, tạo ra sản phẩm nông nghiệp có chất lượng cao hơn, lao động có trình độ chuyên môn cao hơn.
- 1.3.2. Lấn biển để tạo quỹ đất cho phát triển kinh tế: lấn biển là một hoạt động đã được thực hiện trên thực tiễn tại Việt Nam từ nhiều năm nay, được xác định là một phương án để phát triển kinh tế nhưng chưa có quy định chính thức đối với vấn đề này. Luật Đất đai 2024 tạo ra khuôn khổ pháp lý cho các hoạt động lấn biển tại Việt Nam trong thời gian tới thông qua việc quy định các vấn đề sau:

- + Khái niệm của hoạt động lấn biển;
  - + Nguyên tắc trong việc khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng vốn, kỹ thuật, công nghệ thực hiện các hoạt động lấn biển; các nguyên tắc về bảo đảm quốc phòng, an ninh, lợi ích kinh tế, môi trường, và tuân thủ quy định pháp luật.
  - + Các chính sách hỗ trợ, ưu đãi cho nhà đầu tư thực hiện hoạt động lấn biển.  
Để đảm bảo tính kế thừa và chuyển tiếp, Luật Đất đai 2024 cho phép *các dự án có hoạt động lấn biển đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định phê duyệt hoặc quyết định* theo các quy định có liên quan trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thì *chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất để tiếp tục được thực hiện theo dự án đầu tư đã được phê duyệt*.
- 1.3.3. Chính sách đất đai đặc biệt dành cho đồng bào dân tộc thiểu số: đồng bào dân tộc thiểu số là một bộ phận không tách rời của đại gia đình các dân tộc Việt Nam; nhằm đảm bảo tốt hơn quyền lợi của cộng đồng này, Luật Đất đai 2024 bổ sung các quy định trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số gồm: đảm bảo đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số; hỗ trợ đất đai lần đầu cho cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện nghèo, cận nghèo; miễn giảm tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức; giao đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền sử dụng đất.
- 1.3.4. Thiết lập, xây dựng hệ thống Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai: tương tự như quy định của các luật khác được ban hành trong thời gian gần đây, việc xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thống nhất, tập trung trong cả nước; qua đó tạo ra sự công khai và minh bạch thông tin, tăng cường sự quản lý của Nhà nước, hạn chế hành vi gian lận, vi phạm pháp luật được các nhà làm luật dành sự quan tâm. Luật Đất đai 2024 quy định các yêu cầu cụ thể đối với Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; đồng thời đảm bảo giá trị của dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thông qua quy định các dữ liệu này *có giá trị sử dụng chính thức, tương đương văn bản giấy được cơ quan có thẩm quyền cung cấp*.
- 1.3.5. Bổ sung cơ chế cưỡng chế thi hành các quyết định giải quyết tranh chấp đất đai không do Tòa án ban hành: Luật Đất đai 2013 chưa quy định rõ ràng cơ chế thi hành các quyết định giải quyết tranh chấp đất đai không do Tòa án ban hành, nên các tranh chấp đất đai giải quyết theo cơ chế này thông thường có tính hiệu lực thấp hơn so với các quyết định giải quyết tranh chấp của Tòa án. Nhằm khắc phục vấn đề trên, Luật Đất đai 2024 quy định cụ thể về cơ chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp không do Tòa án ban hành, đặc biệt đối với các *tranh chấp đất đai mà các đương sự không có giấy tờ về đất*. Theo đó, *quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên nghiêm chỉnh chấp hành*; sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc *một trong các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành*. Luật Đất đai 2024 cũng quy định rõ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất tranh chấp ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

## **Mục 2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất**

Với vai trò là chủ thể trực tiếp sử dụng đất, các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đã được điều chỉnh quy định ngay tại chương III của Luật Đất đai 2024 thay vì chương 11 như tại Luật Đất đai 2013. Những vấn đề trọng tâm của Luật Đất đai 2024 liên quan trực tiếp và có tác động quan trọng đến các doanh nghiệp, cá nhân được ATA tổng hợp, phân tích.

### **2.1. Bổ sung nghĩa vụ chung của người sử dụng đất**

Luật Đất đai 2024 tiếp tục giữ nguyên nội hàm và bản chất các quy định về quyền, nghĩa vụ người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013; tuy nhiên nghĩa vụ chung của người sử dụng đất được bổ sung quy định là xử lý, cải tạo và phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm, thoái hóa do mình gây ra và bãi bỏ quy định bàn giao lại đất khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng. Theo đó, Luật Đất đai 2024 nâng cao trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc bảo vệ môi trường, khắc phục hậu quả môi trường do mình gây ra.

## **2.2. Cụ thể hơn các quyền của người sử dụng đất**

Luật Đất đai 2024 vẫn xác định quyền đối với đất đai theo đối tượng người sử dụng đất gồm cá nhân và tổ chức kinh tế. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có quy định những trường hợp đặc biệt khác bao gồm: hộ gia đình (gồm các thành viên là cá nhân) thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân; *nhóm người sử dụng đất mà có thành viên trong nhóm là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế.*

Luật Đất đai 2024 cũng quy định trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì *các thành viên cùng nhau thực hiện* hoặc ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất. *Luật Đất đai 2013 chỉ cho phép* nhóm người sử dụng đất trong trường hợp nêu trên *được ủy quyền thực hiện* mà không được cùng nhau thực hiện; nên quy định của Luật Đất đai 2024 tạo điều kiện hơn cho nhóm người sử dụng đất.

### **2.2.1. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là cá nhân**

Cá nhân trong phạm vi của Luật Đất đai 2024 được xác định là cá nhân trong nước (người có quốc tịch Việt Nam và đang sinh sống, định cư tại Việt Nam), người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và nhóm người sử dụng đất gồm thành viên hộ gia đình. Luật Đất đai 2024 quy định cá nhân sử dụng đất có các quyền chung sau đây:

- (i). Được quyền nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với cá nhân khác; tuy nhiên, phạm vi địa lý chuyển đổi được mở rộng thành trong phạm vi cùng tỉnh (Luật Đất đai 2013 chỉ cho phép thực hiện quyền chuyển đổi trong phạm vi cùng xã, phường, thị trấn). Quy định này tạo điều kiện thuận lợi hơn và nhiều cơ hội hơn cho cá nhân thực hiện quyền chuyển đổi này.
- (ii). Được nhận tặng cho quyền sử dụng đất; tuy nhiên phạm vi được mở rộng thành nhận tặng cho để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất; và tặng cho quyền sử dụng đất cho Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam trừ các trường hợp pháp luật không cho phép tặng cho.
- (iii). Được nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam. Với quy định này, vai trò của Trọng tài thương mại tại Việt Nam sẽ được nâng cao hơn.

Các quyền chung trên được Luật Đất đai 2024 điều chỉnh theo hướng phù hợp với thực tiễn và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người sử dụng đất, các quyền chung khác của người sử dụng đất là cá nhân vẫn được bảo đảm (bao gồm cả quyền được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất). Ngoài các quyền chung áp dụng cho mọi đối tượng người sử dụng đất là cá nhân, Luật Đất đai 2024 cũng quy định các quyền riêng của từng đối tượng cá nhân sử dụng đất với hình thức sử dụng đất như sau:

- a. Đối với cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển

nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, Luật Đất đai 2024 quy định bổ sung các quyền sau đây:

- + Chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;
- + Cho tổ chức, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam khác thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;
- + Để thừa kế tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật;
- + Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân;
- + Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức; góp quyền sử dụng đất với cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

Luật Đất đai 2024 điều chỉnh theo hướng quy định quyền của người sử dụng đất đối với tài sản gắn liền với đất ngay trong các quy định của Luật. Luật Đất đai 2013 chưa quy định cụ thể các quyền của người sử dụng đất đối với tài sản gắn liền với đất mà các quyền này được xác định theo quyền và nghĩa vụ đối với tài sản nói chung theo quy định của Bộ luật Dân sự.

**b.** Đối với cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, Luật Đất đai 2024 điều chỉnh, bổ sung theo hướng đảm bảo sự phù hợp và thống nhất với quy định về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất, cụ thể:

- + Bán quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện theo quy định;
- + Để thừa kế, tặng cho quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;
- + Cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

Theo đó, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm không được quyền thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

**c.** Đối với trường hợp riêng biệt là cá nhân thuê lại đất (không phải người ký hợp đồng thuê đất trực tiếp với Nhà nước) trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao thì có các quyền và nghĩa vụ tương đương như người sử dụng đất được ký hợp đồng thuê đất trực tiếp với Nhà nước. Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 không quy định rõ cá nhân thuê lại đất là những cá nhân thuộc đối tượng nào (cá nhân ký hợp đồng thuê đất của chủ đầu tư dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp hay cá nhân ký hợp đồng thuê lại đất với doanh nghiệp thuê lại đất của chủ đầu tư dự án hạ tầng kỹ thuật).

### **2.2.2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài**

Như ATA đã trình bày ở trên, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là đối tượng chủ thể được Luật Đất đai 2024 quy định để đảm bảo phù hợp với các quy định của Luật quốc tịch. So với đối tượng chủ thể là người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tương đương trong việc nhận và sử dụng đất hợp pháp tại Việt Nam (bao gồm các quyền và nghĩa vụ trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất). So với Luật Đất đai 2013, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Luật Đất đai 2024 bổ sung thêm quyền nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở (Luật Đất đai 2013 chỉ cho phép nhận quyền sử dụng đất ở nhà ở, không cho phép nhận quyền sử dụng các loại đất khác).

Theo đó, Luật Đất đai 2024 hướng đến việc tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia vào các giao dịch về đất đai, nhà ở tại Việt Nam, góp phần thu hút một nguồn vốn đầu tư lớn từ nước ngoài.

### **2.2.3. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là tổ chức trong nước**

**TỔNG QUAN LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 – ĐẶT TRONG MỐI TƯƠNG QUAN VỚI LUẬT ĐẤT ĐAI 2013**

Tổ chức trong nước trong trường hợp này bao gồm tổ chức kinh tế (doanh nghiệp Việt Nam được thành lập theo quy định pháp luật, không bao gồm tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài) tiếp tục được Luật Đất đai 2024 quy định những quyền, nghĩa vụ cơ bản theo Luật Đất đai 2013 như: (i) nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, nhận tặng cho, nhận thừa kế quyền sử dụng đất; (ii) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp cụ thể; (iii) được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai, quyết định hoặc phán quyết của cơ quan tài phán; (iv) được nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp tổ chức lại (chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức) theo quy định pháp luật.

Ngoài các quy định chung, tổ chức trong nước theo Luật Đất đai 2024 có các quyền và nghĩa vụ riêng đối với từng nhóm chủ thể tương ứng với hình thức sử dụng đất.

- a. Đối với tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất: Luật Đất đai 2024 tiếp tục giữ nguyên quy định của Luật Đất đai 2013 theo hướng nhóm chủ thể này chỉ có các quyền, nghĩa vụ chung nêu trên và không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.
- b. Đối với tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, ngoài các quyền đã được quy định tại Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 bổ sung cơ chế cho phép nhóm chủ thể này được thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định (Luật Đất đai 2013 chỉ cho phép được thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động); quy định này sẽ hỗ trợ các tổ chức trong nước huy động được vốn từ nhiều nguồn hơn.
- c. Quy định riêng đối với tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
  - + Luật Đất đai 2024 quy định chi tiết hơn trường hợp được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (thay vì chỉ quy định để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở như Luật Đất đai 2013) mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất.
  - + Luật Đất đai 2024 cũng tạo điều kiện thuận lợi hơn theo hướng quy định tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Quy định nêu trên được đánh giá là thuận lợi hơn cho người sử dụng đất bởi được áp dụng đối với tất cả trường hợp; trong khi đó, Luật Đất đai 2023 quy định một số trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì sẽ chỉ có quyền và nghĩa vụ như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (các quyền của người sử dụng đất thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hạn chế hơn so với người sử dụng đất thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).
- d. Đối với tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, để đảm bảo thống nhất, đồng bộ với quy định về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất, Luật Đất đai 2024 điều chỉnh bổ sung các quyền sau cho nhóm chủ thể này:
  - + Được thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân



theo quy định (Luật Đất đai 2013 chỉ cho phép được thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động);

- + Được cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;
- + Được bán và cho thuê quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

#### **2.2.4. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài**

Vai trò, đóng góp của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam trong nhiều năm qua là không thể phủ nhận. Trước giai đoạn hiện nay, Việt Nam đang sở hữu nhiều cơ hội to lớn hơn để thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài lớn hơn, nguồn khoa học - công nghệ chất lượng cao hơn; chính vì vậy, Luật Đất đai 2024 đã điều chỉnh để tạo thuận lợi nhất cho đối tượng chủ thể này trong việc tiếp cận đất đai nhưng vẫn đảm bảo tính khoa học, hợp lý.

- a. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam được trao thêm quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao (Luật Đất đai 2023 không trao cho nhóm chủ thể này quyền trên). Cần nhắc lại rằng, với quyền mới được bổ sung này, khả năng và cơ hội tiếp cận đất đai trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao của nhóm chủ thể này sẽ được tăng lên đáng kể; qua đó, giúp nhóm chủ thể này yên tâm sản xuất lâu dài, mang lại lợi ích kinh tế bền vững.
- b. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (bao gồm cả doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài) được quyền nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất. So với quy định của Luật Đất đai 2013 (yêu cầu chỉ có doanh nghiệp liên doanh (doanh nghiệp không phải là doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài) mới được nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất), quy định của Luật Đất đai 2024 mở rộng phạm vi đối tượng áp dụng và tạo thuận lợi hơn cho nhóm chủ thể này.
- c. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam được nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hoặc phán quyết của trọng tài thương mại. Trọng tài thương mại là một trong những phương thức giải quyết tranh chấp mà các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thường xuyên sử dụng, việc cho phép nhóm chủ thể này được nhận quyền sử dụng đất thông qua phán quyết của trọng tài thương mại cũng là quy định mang tính tạo thuận lợi cho nhóm chủ thể này.
- d. Ngoài các quy định nêu trên, Luật Đất đai 2024 tiếp tục quy định các quyền của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài như đã quy định tại Luật Đất đai 2013 gồm nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê (quy định này cũng đảm bảo sự phù hợp, thống nhất với quy định của Luật Nhà ở 2023), được Nhà nước cho thuê đất.

#### **2.2.5. Một số vấn đề khác có liên quan**

- (i). Luật Đất đai 2024 điều chỉnh theo hướng cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, trừ trường hợp người nhận tặng cho là người thuộc hàng thừa kế.
- (ii). Luật Đất đai 2024 quy định cụ thể theo hướng sửa đổi các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất gồm:
  - + Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- + Cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng thì không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở và đất khác trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng đó;
  - + Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.
- (iii). **Quy định chặt chẽ hơn điều kiện bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hằng năm**

Luật Đất đai 2024 điều chỉnh quy định Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm theo hướng chặt chẽ hơn, cụ thể bổ sung thêm hai yêu cầu sau:

- + Tài sản gắn liền với đất thuê đã được đăng ký theo quy định;
- + Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.

Riêng tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất được bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê khi có đủ các điều kiện nêu trên, đồng thời đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

### **Mục 3. Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

Về nguyên tắc, pháp luật cần quy định cụ thể, chặt chẽ để đảm bảo việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện công bằng, khách quan, đúng đối tượng và đạt được mục đích, yêu cầu sử dụng đất hiệu quả; nhưng các quy định trước đây chưa thực sự đảm bảo được khía cạnh trên. Vì vậy, Luật Đất đai 2024 đã có những thay đổi căn bản, cụ thể hơn so với Luật Đất đai 2013.

#### **3.1. Quy định cụ thể, rõ ràng các căn cứ để Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

Luật Đất đai 2013 chỉ quy định hai căn cứ để Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Về mặt pháp lý, hai căn cứ trên không thực sự rõ ràng và không phù hợp với trình tự pháp lý thông thường. Luật Đất đai 2024 quy định rõ ràng, cụ thể căn cứ để đảm bảo tính công bằng, công khai gồm:

- a) Giao đất, cho thuê đất *thông qua đấu giá quyền sử dụng đất*: có căn cứ là văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b) Giao đất, cho thuê đất *thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư* thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.
- c) Giao đất, cho thuê đất *không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất*; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:
  - + Đối với dự án mang tính cộng đồng, xã hội như bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số; dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường

cho người có đất thu hồi; *thì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện* đã được phê duyệt và *các quyết định đầu tư* theo các quy định của pháp luật có liên quan.

- + Đối với *dự án khác* (gồm cả dự án có sử dụng đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người) *thì căn cứ quyết định đầu tư/quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, pháp luật về đầu tư* (thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trở lên).

### 3.2. Quy định rõ ràng hơn các trường hợp sử dụng đất theo các hình thức sử dụng đất cụ thể

Luật Đất đai 2024 điều chỉnh theo hướng quy định chặt chẽ hơn các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất tương ứng như sau:

Hình thức	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê	Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm
	<p>Đất được giao theo hình thức này chủ yếu là đất để sử dụng cho các mục đích công cộng, vì lợi ích chung như:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Xây dựng trụ sở cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức mang tính cộng đồng; quốc phòng, an ninh; nghĩa trang, tín ngưỡng.</li> <li>+ Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất.</li> <li>+ Xây dựng nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư.</li> </ul>	<p>Đất được giao theo hình thức này chủ yếu là đất được giao để sử dụng cho các mục đích để ở như:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Cá nhân được giao đất ở.</li> <li>+ Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện các dự án nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội...).</li> <li>+ Được giao đất do bồi thường bằng đất.</li> <li>+ Thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.</li> </ul>	<p>Đất được giao theo hình thức này chủ yếu là đất được cho thuê để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh như:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.</li> <li>+ Dự án khu công nghiệp hoặc tương tự; dự án công cộng có mục đích kinh doanh, v.v.</li> <li>+ Dự án nhà ở xã hội cho thuê.</li> </ul>	<p>Tất cả các trường hợp còn lại, không được quy định tại ba hình thức trên; và các trường hợp được cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng có nhu cầu thu tiền thuê đất hằng năm.</p>

Theo đó, như ATA đã trình bày ở trên, Luật Đất đai 2024 xác định nguyên tắc, trừ các trường hợp được Nhà nước giao đất và cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được quy định rõ ràng, thì các trường hợp còn lại sẽ phải thực hiện việc thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Đồng thời, Nhà nước cũng khuyến khích các trường hợp được Nhà nước thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê chuyển sang hình thức thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các chủ thể có liên quan, *Luật Đất đai 2024 quy định chuyển tiếp trong việc thực hiện các quy định pháp luật về hình thức sử dụng đất theo nguyên tắc như sau:*

- (i) Các trường hợp đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo các quy định trước đây, nhưng thuộc trường hợp thuê đất theo Luật Đất đai 2024 thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất. Trường hợp được gia hạn khi hết thời hạn sử dụng đất thì mới phải chuyển sang thuê đất.
- (ii) Các trường hợp đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo các quy định trước đây, nhưng thuộc trường hợp thuê đất theo Luật Đất đai 2024 thì phải chuyển sang hình thức thuê đất.
- (iii) Các trường hợp đang thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01/01/2025; trường hợp có nhu cầu thì được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2024.

### 3.3. Quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

Luật Đất đai 2013, các luật khác có liên quan và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có quy định về các trường hợp tiến hành giao đất, cho thuê đất qua đấu giá quyền sử dụng đất, qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Tuy nhiên, các quy định này chưa thực sự rõ ràng, và có sự chông chéo, vướng mắc trong quá trình thực hiện. Vì vậy, Luật Đất đai 2024 quy định cụ thể các trường hợp sau đây được giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất/thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

<b>Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định trừ trường hợp khác.</li> <li>+ Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp khác.</li> </ul>
<b>Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị;</li> <li>+ Dự án khu dân cư nông thôn mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.</li> <li>+ Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định 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.</li> </ul>
<b>Giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Các trường hợp giao đất, cho thuê đất mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trừ trường hợp khác.</li> <li>+ Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của luật đầu tư, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.</li> <li>+ Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong các trường hợp cụ thể như: giao đất ở cho các đối tượng thuộc diện ưu tiên theo quy định.</li> <li>+ Chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.</li> <li>+ Các 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</li> </ul>

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành thuộc trường hợp quy định hoặc không có người tham gia.</li> <li>+ 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.</li> </ul>
--	---

Bên cạnh đó, Luật Đất đai 2024 cũng quy định về các điều kiện tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên cơ sở kế thừa các quy định của pháp luật có liên quan và văn bản hướng dẫn thi hành luật.

Luật Đất đai 2024 cũng quy định chuyển tiếp liên quan đến việc thực hiện quy trình đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo nguyên tắc như sau:

- (i) Dự án đầu tư đã *được chấp thuận chủ trương đầu tư* bằng văn bản hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư *theo đúng quy định trước ngày 01/7/2014 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất* cho chủ đầu tư mà nay *phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, xác nhận* đã thực hiện đúng quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm ban hành các văn bản đó, *đồng thời việc chậm giao đất, cho thuê đất không phải lỗi của nhà đầu tư thì không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư* thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.
- (ii) Đối với *dự án đầu tư đã lựa chọn được đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu từ ngày 01/7/2014 đến trước ngày 01/01/2025 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất mà thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2013*, pháp luật có liên quan và *phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư* theo quy định của Luật Đất đai 2024.

Đối với vấn đề chuyển mục đích sử dụng đất, để tăng cường sự quản lý của Nhà nước, Luật Đất đai 2024 đã điều chỉnh quy định theo hướng chặt chẽ và rõ ràng hơn, cụ thể như sau:

- (i) Việc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác chỉ được thực hiện sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định mà không phân biệt diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng như quy định của Luật Đất đai 2013.
- (ii) Việc chuyển mục đích sử dụng đất cũng được quy định rõ ràng hơn Luật Đất đai 2013 theo hướng: nếu không thuộc trường hợp phải xin chuyển mục đích sử dụng đất do Luật Đất đai 2024 quy định thì không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

#### **Mục 4. Bồi thường về đất, tài sản; hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và các trường hợp Nhà nước thu hồi đất**

Luật Đất đai 2024 điều chỉnh hướng đến việc giải quyết những vấn đề căn bản, đang tồn tại mà gây cản trở cho việc giải phóng mặt bằng.

Về nguyên tắc bồi thường; Luật Đất đai 2024 xác định bồi thường là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất (đối với diện tích đất bị thu hồi) cho *người có đất thu hồi*, thay vì trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho *người sử dụng đất* như Luật Đất đai 2013. Như vậy, Luật Đất đai 2024 mở

rộng đối tượng được bồi thường gồm cả các đối tượng đang sử dụng đất mà chưa có các loại Giấy chứng nhận theo quy định; qua đó góp phần bảo vệ tốt hơn quyền lợi của những người sử dụng đất mà có đất bị thu hồi.

Về vấn đề “hỗ trợ” khi Nhà nước thu hồi đất, Luật Đất đai 2024 cũng có sự điều chỉnh căn bản về nguyên tắc theo hướng: bản chất của *việc hỗ trợ là chính sách của Nhà nước dành cho đối tượng là người có đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và nằm ngoài các khoản đã bồi thường.*

#### **4.1. Bổ sung các nguyên tắc cụ thể của việc bồi thường**

Luật Đất đai 2024 quy định rõ các nguyên tắc của việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và được ATA trình bày tóm lược như sau:

- a) Bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật, vì lợi ích chung của cộng đồng.
- b) Nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc nhà ở.
- c) Được bồi thường thiệt hại khi tài sản bị thiệt hại hoặc phải ngừng sản xuất, kinh doanh.
- d) Kinh phí bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp thu hồi đất được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đầu tư.

Các nguyên tắc trên đã được quy định tại các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013, việc cụ thể các quy định trên Luật Đất đai 2024 tạo ra khuôn khổ pháp lý để việc thực hiện bồi thường được minh bạch, đảm bảo quyền lợi của người có đất bị thu hồi.

Bên cạnh các nguyên tắc chung, Luật Đất đai 2024 bổ sung quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp đặc biệt gồm:

- a) Đối với *dự án đầu tư do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.*
- b) Trường hợp thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người thì người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như trường hợp thu hồi đất.
- c) Khi Nhà nước thu hồi đất, tổ chức bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý sử dụng và phải di dời đến cơ sở mới thì tổ chức đó được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Một số vấn đề có liên quan khác cũng được Luật Đất đai 2024 quy định nhằm cụ thể hơn việc bảo đảm quyền lợi cho người có đất bị thu hồi gồm:

- + Trường hợp tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà giá đất, giá tài sản thấp hơn so với giá đất, giá tài sản trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt thì áp dụng giá bồi thường trong phương án đã phê duyệt.
- + Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
- + Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ; trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế tại địa phương.

#### **4.2. Điều chỉnh quy định về điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

Bên cạnh việc quy định nguyên tắc bảo vệ quyền lợi tốt hơn của người có đất bị thu hồi, Luật Đất đai 2024 điều chỉnh quy định về điều kiện được bồi thường về đất theo hướng thông thoáng, linh hoạt và phù hợp hơn.

Luật Đất đai 2013 quy định theo hướng các đối tượng được bồi thường về đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc có đủ điều kiện cấp các giấy chứng nhận trên; tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 quy định theo hướng liệt kê các đối tượng thuộc diện được xem xét bồi thường về đất (các đối tượng này cũng được mở rộng hơn so với Luật Đất đai 2013), và *các đối tượng trên chỉ cần có một trong các giấy tờ về đất sau đây (không bắt buộc phải có các loại Giấy chứng nhận)* đã đủ điều kiện nhận bồi thường về đất:

- + Các loại Giấy chứng nhận theo quy định;
- + Quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- + *Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất theo quy định;*
- + *Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai;*
- + *Được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.*

Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 cũng điều chỉnh quy định theo hướng hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất nông nghiệp *hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.*

#### **4.3. Quy định việc bồi thường tài sản phù hợp hơn với giá thị trường**

Luật Đất đai 2024 đã điều chỉnh vấn đề này theo hướng:

- a) Đối với công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì chỉ cần tháo dỡ (không đặt ra vấn đề tháo dỡ toàn bộ hay một phần) đều được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới.
- b) Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển thì được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.
- c) Quy định cụ thể các đối tượng thuộc diện hỗ trợ được hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.
- d) Quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

#### **4.4. Đảm bảo chỗ tái định cư ổn định cho người có đất bị thu hồi**

Để đảm bảo ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi, Luật Đất đai 2024 bổ sung quy định yêu cầu khu tái định cư phải đảm bảo các điều kiện sau:

- a) Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư tối thiểu phải đạt tiêu chuẩn nông thôn mới đối với khu vực nông thôn, đạt tiêu chuẩn đô thị đối với khu vực đô thị, trong đó: đường giao thông bảo đảm kết nối với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường;
- b) Hạ tầng xã hội: bảo đảm khả năng tiếp cận dịch vụ y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, chợ, thương mại, dịch vụ, vui chơi, giải trí, nghĩa trang;
- c) Phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

Địa điểm tái định cư cũng phải đảm bảo các điều kiện ưu tiên gồm:

- a) *Tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi;*
- b) *Tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi đối với trường hợp tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;*
- c) *Tại địa bàn khác có điều kiện tương đương với trường hợp tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;*
- d) *Ưu tiên lựa chọn khu đất có vị trí thuận lợi để hình thành khu tái định cư.*

Ngoài ra, Luật Đất đai cũng quy định nguyên tắc: giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là *giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*; trong đó, bảng giá đất sẽ được ban hành hàng năm để kịp thời phản ánh những biến động của thị trường.

#### **4.5. Quy định chặt chẽ các trường hợp Nhà nước thu hồi đất**

##### **4.5.1. Điều chỉnh quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

Việt Nam vẫn đang trải qua thời kỳ xây dựng và phát triển, vì vậy, việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng vẫn được xác định là công việc được tiến hành thường xuyên, liên tục. Trước những vướng mắc trong quá trình triển khai quy định về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, Luật Đất đai 2024 đã có những điều chỉnh căn bản như sau:

- a) Ngoại trừ các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng - an ninh, trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội chỉ được thực hiện trong trường hợp thật cần thiết.
- b) Thay vì phân cấp dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh như Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 quy định theo hướng liệt kê 31 trường hợp dự án phát triển các công trình, dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng tập trung vào các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, cơ sở phục vụ mục đích giáo dục - đào tạo, y tế, xã hội, khoa học công nghệ, văn hóa - thể thao. Riêng đối với các dự án nhà ở, dự án khu đô thị thì Nhà nước chỉ thu hồi đất với các trường hợp:
  - + Dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (trừ trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất);
  - + Dự án nhà ở công vụ;



- + Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp khác theo quy định;
- + Dự án tái định cư;
- + Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị;
- + Dự án khu dân cư nông thôn;
- + Dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

Như vậy, đánh giá về tổng quan, Luật Đất đai 2024 quy định chi tiết hơn, cụ thể hơn các trường hợp đã được quy định tại Luật Đất đai 2013; đồng thời, để đảm bảo tính linh hoạt khi xảy ra các vấn đề mới trên thực tiễn, Luật Đất đai 2024 quy định hai trường hợp có thể hiểu là mang tính ngoại lệ cho các dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư và các trường hợp khác chưa được quy định trong luật nhưng Quốc hội xét thấy cần thiết phải thu hồi đất để thực hiện vì lợi ích quốc gia, công cộng.

#### **4.5.2. Bổ sung, điều chỉnh các trường hợp Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai**

Vi phạm pháp luật về đất đai dẫn đến việc phải thu hồi đất cũng là một vấn đề đáng quan tâm trong thời gian vừa qua khi có rất nhiều dự án “treo” từ nhiều năm nay nhưng chưa thu hồi đất, dẫn đến lãng phí nguồn lực đất đai. Các trường hợp Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai được điều chỉnh, bổ sung như sau

- a) Đối với trường hợp người sử dụng đất hủy hoại đất: bổ sung điều kiện thu hồi đất là *người sử dụng đất đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm.*
- b) Bãi bỏ trường hợp: Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành.
- c) Bổ sung quy định trường hợp *đất nuôi trồng thủy sản không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục ... và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng theo thời hạn ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì bị thu hồi trừ trường hợp bất khả kháng.*

#### **4.6. Quy định chi tiết trình tự thu hồi đất để đảm bảo tốt nhất quyền lợi của người có đất bị thu hồi**

##### **4.6.1. Công khai, minh bạch chính sách bồi thường của Nhà nước khi thu hồi đất**

Luật Đất đai 2024 hướng đến việc công khai, minh bạch chính sách bồi thường của Nhà nước khi thu hồi đất để đảm bảo quyền lợi cho người có đất bị thu hồi. Theo đó, Luật Đất đai 2024 yêu cầu:

- a. Trước khi thông báo thu hồi đất được ban hành, các cơ quan có trách nhiệm, có liên quan phải tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến về Mục đích, ý nghĩa, tầm quan trọng của dự án, công trình được triển khai; các quy định của Nhà nước và Dự kiến nội dung kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
- b. Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 30 ngày. Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi.
- c. Trường hợp không liên lạc được và không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi thì thông báo trên một trong các báo hàng ngày của trung ương và cấp tỉnh trong 03 số liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh hoặc truyền hình của trung ương và cấp tỉnh

03 lần trong 03 ngày liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

#### **4.6.2. Thay đổi thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất**

Luật Đất đai 2024 điều chỉnh quy định quan trọng liên quan đến thời ban hành quyết định thu hồi đất; theo đó quyết định thu hồi đất được ban hành trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày:

- a) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp không phải bố trí tái định cư;
- b) Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ và đồng ý nhận tiền bồi thường chi phí tạm cư;
- c) Người có đất thu hồi đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, bàn giao đất trên thực địa để tự xây dựng nhà ở tái định cư;
- d) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao nhà ở tái định cư;
- e) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất ở gắn liền với nhà ở tái định cư;
- f) Người có đất thu hồi đồng ý và đã nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở;
- g) Người có đất thu hồi tự nguyện bàn giao đất cho Nhà nước và đã được bố trí tạm cư hoặc được chi trả kinh phí tạm cư.

Theo đó, nguyên tắc của Luật Đất đai 2024 được điều chỉnh theo hướng chỉ sau khi người có đất thu hồi đã nhận được các khoản bồi thường theo quy định thì quyết định thu hồi đất mới được ban hành (Luật Đất đai 2013 quy định quyết định thu hồi đất được ban hành cùng ngày với quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư).

Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 bổ sung quy định *hiệu lực của thông báo thu hồi đất là 12 tháng tính từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất*; đây là căn cứ quan trọng để xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời gian bị điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm theo quy định.

Đối với các dự án đang triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng trên thực tế, Luật Đất đai 2024 quy định việc chuyển tiếp thực hiện vấn đề này trên cơ sở các nguyên tắc như sau:

- (i) Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất trước ngày 01/01/2025 nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2024.
- (ii) Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước 01/01/2025 nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án đã phê duyệt.
- (iii) Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày 01/01/2025 nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án thì được áp dụng các chính sách có lợi hơn cho người có đất thu hồi.

### **Mục 5. Tài chính về đất đai**

Tài chính về đất đai liên quan trực tiếp đến các nghĩa vụ của người sử dụng đất, của công dân, tổ chức đối với đất đai. Những vướng mắc, thậm chí vi phạm gần đây liên quan trực tiếp đến vấn đề tài chính về đất đai, vì vậy Luật Đất đai 2024 đã điều chỉnh theo hướng quy định chặt chẽ hơn các vấn đề tài chính về đất đai.

#### **5.1. Điều chỉnh căn cứ tính tiền thuê đất**

Luật Đất đai 2024 tiếp tục quy định tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất như tại Luật Đất đai 2013. Tuy nhiên điều chỉnh theo hướng: tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ bằng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo; trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn và tỷ lệ này không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó. Quy định này phù hợp tình hình thực tế và phản ánh được biến động của thị trường. Tuy nhiên, quy định này sẽ gây khó khăn cho doanh nghiệp, do doanh nghiệp không thể xác định trước mức giá cũng như không có một mức trần tăng để doanh nghiệp dự liệu chi phí tiền thuê đất sẽ tăng tới đa bao nhiêu nên doanh nghiệp không thể chủ động trong việc xác định kế hoạch tài chính.

## **5.2. Điều chỉnh các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

Các vấn đề quan trọng được Luật Đất đai 2024 quy định tại phần này bao gồm:

- a) Việc sử dụng đất thương mại, dịch vụ thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư không còn được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- b) Bổ sung các trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất gồm các trường hợp sử dụng đất để thực hiện các mục tiêu vì cộng đồng - xã hội như: thực chính sách nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng nhà ở cho các đối tượng ưu tiên theo quy định; sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.
- c) Bổ sung nguyên tắc quan trọng trong tính giá đất đối với trường hợp được miễn, giảm là *trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.* Quy định này tạo thuận lợi tối đa cho người sử dụng đất, tránh được việc phải thực hiện thủ tục trong thời gian dài, dẫn đến chậm tiến độ dự án và chi phí tăng cao không hợp lý.

## **5.3. Siết chặt việc định giá đất**

### **5.3.1. Điều chỉnh các nguyên tắc của việc định giá đất**

Luật Đất đai 2013 quy định một trong những căn cứ của định giá đất là *giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất*; nghĩa là xác định giá đất theo giá mang tính tham chiếu với các trường hợp tương tự.

Luật Đất đai 2024 điều chỉnh theo hướng định giá đất căn cứ vào thông tin đầu vào. Trong đó, *thông tin đầu vào dựa trên cơ sở các nguồn thông tin chính thức, đáng tin và có thể tham chiếu* như giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính; thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất. Thông tin đầu vào phải là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm xác định giá đất theo quy định.

Luật Đất đai 2024 điều chỉnh các nguyên tắc định giá đất để phù hợp với bản chất của sự việc, gồm:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;

- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- e) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

### **5.3.2. Điều chỉnh, bổ sung các quy định về bảng giá đất**

Ngoài các quy định đã được Luật Đất đai 2013 đề cập, Luật Đất đai 2024 quy định bổ sung những trường hợp áp dụng bảng giá đất gồm:

- a) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- b) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
- c) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

Luật Đất đai 2024 cũng quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; bảng giá đất được công bố và áp dụng hàng năm.

Đối với trường hợp *đã được sử dụng đất theo quy định* của pháp luật trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành *nhưng chưa quyết định giá đất* thì Luật Đất đai 2024 quy định việc triển khai thực hiện theo nguyên tắc như sau:

- (i) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003 mà đã được bàn giao đất trên thực tế trước ngày 01/01/2005 thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng *tại thời điểm bảng giá đất năm 2005 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành*;
- (ii) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003 mà được bàn giao đất từ ngày 01/01/2005 đến trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất *được xác định tại thời điểm bàn giao đất thực tế*;
- (iii) Đối với trường hợp *đã có quyết định giao đất, cho thuê đất*, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 2013 nhưng *chưa trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về phương án giá đất* thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất *được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó*.

## **Mục 6. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng là một trong những vấn đề quan trọng được các bên tham gia quan hệ đất đai quan tâm. Luật Đất đai 2024 có một số điều chỉnh cơ bản như sau:

### **6.1. Các nguyên tắc cơ bản của quy hoạch sử dụng đất**

Quy hoạch sử dụng đất đóng vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế của từng cá nhân, doanh nghiệp; vì vậy, Luật Đất đai 2024 quy định một số nguyên tắc chặt chẽ trong việc lập quy hoạch sử dụng đất như sau:

- + Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực có sử dụng đất; bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và phù hợp với tiềm năng đất đai của quốc gia.
- + Quy hoạch sử dụng đất các cấp được lập đồng thời; quy hoạch sử dụng đất cấp cao hơn phải được quyết định, phê duyệt trước quy hoạch cấp thấp hơn.
- + Kế hoạch sử dụng đất được lập đồng thời với lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cùng cấp.

Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 khẳng định *kinh phí lập quy hoạch do ngân sách nhà nước đảm bảo* từ nguồn sự nghiệp kinh tế, qua đó, hạn chế sự tác động của các tổ chức bên ngoài vào công tác lập quy hoạch của nhà nước.

## **6.2. Các trường hợp không phải lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh**

### **6.2.1. Đối với quy hoạch, kế hoạch cấp tỉnh, Luật Đất đai 2024 quy định:**

- a) *Các tỉnh không phải là thành phố trực thuộc trung ương không phải lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh* nhưng phải phân kỳ quy hoạch sử dụng đất cho từng kỳ kế hoạch 05 năm theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều này.
- b) *Thành phố trực thuộc trung ương đã có quy hoạch chung được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh* mà căn cứ quy hoạch chung để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
- c) *Trường hợp quy hoạch chung được phê duyệt sau khi phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh* mà làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì không phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà *căn cứ quy hoạch chung để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh*.

**6.2.2. Đối với quy hoạch cấp huyện, Luật Đất đai 2024 quy định:** *Quận, thành phố, thị xã thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thành phố, thị xã thuộc tỉnh đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu* được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện mà căn cứ vào quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu và chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và các chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

## **6.3. Các trường hợp dự án chưa có trong kế hoạch nhưng được thực hiện mà không phải bổ sung vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện**

Luật Đất đai 2024 quy định các trường hợp này bao gồm:

- + Đã có quyết định đầu tư theo pháp luật đầu tư công;
- + Đã có quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;
- + Đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định của Quốc hội, Thủ tướng.
- + Dự án có sử dụng đất phục vụ cho việc thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

## **6.4. Thay đổi thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng đất theo hướng tập trung phân quyền trong hệ thống cơ quan quản lý**

Luật Đất đai 2024 điều chỉnh theo hướng giảm vai trò của các cơ quan lập pháp, cơ quan đại biểu nhân dân trong việc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Cụ thể:

- a) Chính phủ (thay vì Quốc hội) phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

- b) Thủ tướng Chính phủ (thay vì Chính phủ) phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đối với thành phố trực thuộc trung ương không phải lập quy hoạch sử dụng đất (không yêu cầu Ủy ban cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình Chính phủ phê duyệt).
- c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện (*không yêu cầu quy hoạch sử dụng đất phải được Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*).

### **6.5. Việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Luật Đất đai 2024 bổ sung nội dung về công bố công khai về kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện. Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, *kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm công bố công khai đến người dân.*

Nhằm tăng khả năng tiếp cận của thông tin của cá nhân, tổ chức và phù hợp với tình hình mới, Luật Đất đai 2024 yêu cầu việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch được thực hiện trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện. Luật Đất đai 2024 cũng quy định tài liệu được công khai gồm:

- + Văn bản phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- + Báo cáo thuyết minh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt;
- + Bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Như vậy, có thể thấy rằng, Luật Đất đai 2024 bổ sung các quy định về công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hằng năm tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã đã cho thấy khả năng tiếp cận thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của người dân đã được chú trọng và nâng cao hơn so với trước đây.

## **Mục 7. Chế độ sử dụng đất**

### **7.1. Hướng dẫn cụ thể về vấn đề gia hạn sử dụng đất**

Một số quy định trọng tâm được Luật Đất đai 2024 quy định gồm:

- a) Về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp: đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp trong hạn mức thì thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp là 50 năm; khi hết thời hạn, Luật Đất đai 2024 quy định trường hợp này *đương nhiên được gia hạn sử dụng đất mà không phải làm thủ tục gia hạn* (trước đây, Luật Đất đai 2013 yêu cầu hộ gia đình, cá nhân nếu có nhu cầu thì mới được gia hạn). Quy định mới này đã tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao/công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp không phải làm thủ tục xin gia hạn như quy định cũ, từ đó, làm giảm bớt thủ tục hành chính về đất đai.
- b) Luật Đất đai 2024 bổ sung quy định về việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong khoảng thời gian từ tối thiểu 06 tháng đến tối đa 05 năm cuối của thời hạn sử dụng đất, trừ trường hợp không phải làm thủ tục gia hạn nêu trên (Luật Đất đai 2013 chỉ quy định thời hạn tối thiểu 06 tháng); qua đó, giúp cho các tổ chức, cá nhân chủ động trong việc thu xếp vốn, tài chính và xác định nhu cầu trong việc sử dụng đất.

Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 cũng bổ sung quy định nếu không được gia hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm xử lý tài sản trên đất. Quá 24 tháng kể từ ngày hết hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất không xử lý tài sản thì nhà nước thu hồi đất, không bồi thường về đất, không bồi thường về tài sản. Chủ sở hữu chịu chi phí phá dỡ. Quy định này đã tạo cơ sở pháp lý để thu hồi, xử lý tài sản trên đất đã kết thúc thời hạn sử dụng đất.

## **7.2. Nâng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp**

Luật Đất đai 2024 điều chỉnh tăng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân lên không quá 15 lần thay vì không quá 10 lần theo quy định tại Luật Đất đai 2013. Theo đánh giá của ATA Legal Services, việc cho phép mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất nhằm tăng cơ hội tích tụ ruộng đất cho các cá nhân, phục vụ hoạt động sản xuất nông nghiệp quy mô lớn; tạo điều kiện để nông nghiệp phát triển nhanh, bền vững, hiệu quả, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, quy mô sản xuất hàng hóa nông sản ngày càng lớn.

## **7.3. Khuyến khích sản xuất nông nghiệp/chăn nuôi quy mô lớn**

### **7.3.1. Tập trung, tích tụ đất nông nghiệp**

Trước đây, Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành không có quy định, nội dung về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp. Tuy nhiên, trước nhu cầu của việc tập trung và tích tụ đất nông nghiệp, Luật Đất đai 2024 bổ sung những quy định mới nhằm khuyến khích sản xuất nông nghiệp theo hướng tập trung, hiệu quả, năng suất, chất lượng cao, quy mô lớn. Cụ thể, Luật Đất đai 2024 cho phép tích tụ đất nông nghiệp được thực hiện thông qua các phương thức sau đây:

- + Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.
- + Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Để đảm bảo sự quản lý của Nhà nước và mục tiêu đề ra, Luật Đất đai 2024 quy định nguyên tắc quan trọng của việc tích tụ đất nông nghiệp là phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường.

### **7.3.2. Đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung**

Trước đây, Luật Đất đai 2013 cũng không có quy định về vấn đề này, đến Luật Đất đai 2024 đã bổ sung quy định việc hình thành Hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông - lâm - thủy - hải sản tập trung để chủ đầu tư thực hiện đầu tư kết cấu hạ tầng để cho thuê lại đất (giống như Khu Công nghiệp) hoặc để trực tiếp thực hiện dự án Khu nuôi trồng nông - lâm - thủy - hải sản tập trung. Nhà đầu tư hạ tầng Khu nông nghiệp được cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất 1 lần hoặc hàng năm (nếu Nhà đầu tư hạ tầng khu nông nghiệp thuê đất trả tiền 1 lần) hoặc cho lại đất trả tiền hàng năm (nếu nhà đầu tư hạ tầng Khu nông nghiệp thuê đất trả tiền hàng năm).

Quy định mới bổ sung nêu trên đã bước đầu hình thành hạ tầng Khu nông nghiệp, tạo quỹ đất sạch để cho các chủ đầu tư thứ cấp thuê lại thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp.

### **7.3.3. Đất chăn nuôi tập trung**

Trước đây, Luật Đất đai năm 2013 không có quy định về đất chăn nuôi tập trung, tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 bổ sung quy định mới về đất chăn nuôi tập trung để tạo khung pháp lý và cơ chế phát triển các quỹ đất xây dựng mô hình chăn nuôi tập trung. Theo đó, đất chăn nuôi tập trung là đất xây dựng trang trại chăn nuôi tại khu vực riêng biệt theo quy định. Việc sử dụng đất chăn nuôi tập trung phải tuân thủ các quy định sau:

- a) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, quản lý chất thải và biện pháp khác để không ảnh hưởng đến người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;
- b) Trường hợp sử dụng đất chăn nuôi tập trung mà có xây dựng công trình gắn liền với đất thì phải tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng.

## **7.4. Làm rõ các vấn đề về tích tụ đất, tách thửa, hợp thửa**

Luật Đất đai 2024 xác định nguyên tắc của việc tách thửa, hợp thửa, ngoài những nguyên tắc cơ bản đã được Luật Đất đai 2013 quy định, còn phải đảm bảo các vấn đề sau:

- + Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.
- + Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách ra phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa.

### **7.5. Sử dụng đất đa mục đích**

Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã quy định theo hướng cho phép các chủ thể được xây dựng, sử dụng các công trình trên đất với nhiều mục đích sử dụng kết hợp. Để đảm bảo sự thống nhất, phù hợp với các luật có liên quan và cũng là một trong những giải pháp để khơi thông nguồn lực đất đai, Luật Đất đai 2024 bổ sung quy định về các loại đất kết hợp sử dụng đa mục đích gồm:

- (i) Đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại - dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu;
- (ii) Đất công cộng kết hợp với mục đích thương mại - dịch vụ;
- (iii) Đất xây dựng công trình sự nghiệp kết hợp mục đích thương mại - dịch vụ;
- (iv) *Đất ở kết hợp* nông nghiệp, *thương mại - dịch vụ*, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh;
- (v) Đất mặt nước chuyên dùng kết hợp đất mặt nước ao, hồ, đầm; đất mặt nước ven biển; đất mặt nước chuyên dùng;
- (vi) Đất tôn giáo kết hợp mục đích thương mại - dịch vụ;
- (vii) Nhóm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp kết hợp mục đích nông nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng bưu chính viễn thông, công nghệ thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời.

Luật Đất đai 2024 cũng bổ sung các quy định về việc sử dụng đất đa mục đích phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- a) Không làm thay đổi loại đất theo phân loại và đã được xác định tại các loại giấy tờ theo quy định;
- b) Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính;
- c) Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường;
- d) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan.

Trường hợp sử dụng đất kết hợp với thương mại - dịch vụ phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 chưa quy định cụ thể về cơ quan phê duyệt phương án sử dụng đất đa mục đích.

### **Mục 8. Đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**

Trên cơ sở kế thừa quy định tại Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 tiếp tục quy định việc đăng ký đất đai là yêu cầu bắt buộc đối với người sử dụng đất và người giao đất để quản lý. Tuy nhiên,



đề đẩy mạnh công tác đăng ký đất đai đối với tất cả các thửa đất, đảm bảo hồ sơ địa chính đầy đủ thông tin để đất đai được thống kê, kiểm kê, đánh giá, phản ánh đúng thực tế tình hình sử dụng đất, phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền các cấp, Luật Đất đai 2024 đã bổ sung quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân cấp tỉnh trong việc chỉ đạo phổ biến, tuyên truyền và tổ chức thực hiện đăng ký lần đầu cho các trường hợp chưa đăng ký.

### **8.1. Bỏ yêu cầu đăng ký biến động đất đai đối với một số trường hợp**

Luật 2024 chỉ yêu cầu đăng ký biến động khi cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong các dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng. Do đó, đối với các trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản trên đất khác sẽ không phải thực hiện thủ tục này;

Tách việc đăng ký biến động đất đai khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành 2 trường hợp. Theo đó, với những trường hợp chuyển đổi mục đích mà không phải xin chấp thuận của cơ quan thẩm quyền, người sử dụng đất được lựa chọn thực hiện hoặc không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai.

Việc điều chỉnh nêu trên là phù hợp với thực tiễn và giảm thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện các giao dịch có liên quan.

### **8.2. Bổ sung thêm trường hợp phải thực hiện đăng ký biến động đất đai**

Các trường hợp sau đây được Luật Đất đai 2024 bổ sung phải đăng ký biến động đất đai

- (i) Chuyển nhượng dự án có sử dụng đất;
- (ii) Thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận đã cấp;
- (iii) Đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận.
- (iv) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Trọng tài thương mại Việt Nam;
- (v) Có sự thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm;
- (vi) Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận đã được cấp theo yêu cầu của người sử dụng đất;
- (vii) Bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công.

***Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2025. Riêng với quy định về hoạt động lấn biển sẽ được thực hiện từ ngày 01/04/2024 và quy hoạch sử dụng đất các cấp có hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 hết hiệu lực thi hành.***

Trên đây là những phân tích của ATA về những điểm mới, những nội dung thay đổi đáng chú ý tại Luật Đất đai 2024. Cùng với Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 đã được chúng tôi cập nhật tại các chuyên đề trước, hi vọng với bài viết lần này sẽ giúp cho quý độc giả cập nhật thêm các thông tin cần thiết và từ đó có được những góc nhìn, những đánh giá toàn diện và tính phù hợp cũng như khả năng tác động của những quy định tại Luật Đất đai năm 2024 trong bối cảnh hiện nay.

## 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](mailto: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**