

Những quy định mới của Luật Đất đai 2024

TS. CAO THỊ DUNG

Học viện Báo chí và Tuyên truyền; Email: dungcaonnpl@gmail.com

Nhận ngày 24 tháng 4 năm 2024; chấp nhận đăng tháng 8 năm 2024.

Tóm tắt: Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại kỳ họp bất thường lần 5, Quốc hội khóa XV đã thông qua dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (Luật Đất đai 2024), có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 08 năm 2024. Luật Đất đai 2024 đánh dấu bước tiến quan trọng trong quản lý và sử dụng đất đai tại Việt Nam. Bài viết tập trung làm rõ những điểm mới cơ bản của Luật Đất đai 2024.

Từ khóa: Luật Đất đai 2024, điểm mới của Luật Đất đai.

Abstract: On January 18, 2024, during the 5th Extraordinary Session, the 15th National Assembly passed the draft amended Land Law (Land Law 2024), which will take effect on August 1, 2024. The 2024 Land Law marks a significant step forward in land management and use in Vietnam. This article focuses on clarifying the fundamental new points of the 2024 Land Law.

Keywords: 2024 land law, new points of the land law.

Luật Đất đai 2024 ghi nhận nhiều điểm mới, góp phần hài hòa lợi ích, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Một số điểm quy định mới về Luật Đất đai 2024 cụ thể như sau:

Một là, Luật Đất đai quy định về đẩy mạnh phân cấp cho địa phương để tăng hiệu quả quản lý và sử dụng đất

Luật Đất đai 2024 đã có quy định mới về thẩm quyền xác định khung giá đất hàng năm, cụ thể nếu như trước đây Chính phủ xác định khung giá đất hàng năm thì hiện nay theo quy định mới, nhà nước phân quyền cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tự quy định bằng giá đất hàng năm trên địa bàn mình quản lý. Từ ngày 06/5/2023 đến khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 73/NQ-CP ủy quyền quyết định giá đất cụ thể. Theo đó, UBND cấp tỉnh đã ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định giá đất chi tiết. Điều này áp dụng trong các trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, thu tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư, tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất,

cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình và cá nhân, xác định giá đất đối với diện tích vượt quá hạn mức khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình và cá nhân, cũng như việc xác định giá khởi điểm cho quá trình đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình và cá nhân.

Theo quy định của Luật Đất đai 2024, UBND tỉnh được ủy quyền quyết định thu hồi đất đối với các tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, cũng như thu hồi đất liên quan đến quốc phòng và an ninh sau khi nhận được sự chấp thuận bằng văn bản từ Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an. Trong trường hợp không đạt được sự thống nhất về ý kiến, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo đến Thủ tướng Chính phủ để được xem xét và quyết định. UBND cấp huyện sẽ đảm nhận thẩm quyền thu hồi đất đối với các trường hợp khác mà không phân biệt người sử dụng đất, tổ chức hay cá nhân

đang quản lý và chiếm hữu đất.

Theo quy định chi tiết tại Điều 79 của Luật Đất đai 2024, có 31 trường hợp cụ thể mà Nhà nước có thể thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia và công cộng. Đồng thời, khoản 32 của Điều 79 quy định rằng "trong trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình vì lợi ích quốc gia, công cộng và không thuộc các trường hợp quy định từ khoản 1 đến khoản 31 của điều này, Quốc hội sẽ sửa đổi, bổ sung thêm các trường hợp thu hồi đất"⁽¹⁾. Điều này nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch, dễ giám sát và khắc phục tình trạng thu hồi đất tràn lan ở một số địa phương, như đã xảy ra trong quá khứ.

Luật Đất đai 2024 cũng loại bỏ quy định phải trình Thủ tướng Chính phủ để có văn bản chấp thuận đối với dự án sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác, trừ khi thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định. Thay vào đó, Thủ tướng Chính phủ sẽ chấp thuận chủ trương đầu tư; và quyết định chuyển mục đích đối với dự án sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác sẽ được phân cấp cho Hội đồng nhân dân (HĐND) cấp tỉnh, đồng thời chỉ áp dụng đối với các dự án cụ thể này.

Luật Đất đai 2024 chi tiết quy định về công bố và công khai về kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất⁽²⁾ các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, cũng như trách nhiệm của người thực hiện thủ tục, trình tự cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, và quy trình giao đất, cho thuê đất. Đồng thời, Luật cũng khẳng định về việc ủy quyền cho Chính phủ quy định cụ thể các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai.

Khi đất bị thu hồi, Nhà nước có trách nhiệm hỗ trợ người có đất thu hồi, tạo điều kiện về việc làm, thu nhập, giúp họ ổn định đời sống, sản xuất⁽³⁾. Pháp luật đất đai cũng bổ sung quy định về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, trong đó nêu rõ trách nhiệm và thời gian cho các bộ, ngành, cũng như các địa phương triển khai hệ thống cơ sở dữ

liệu đất đai, bao gồm quy định về quá trình vận hành và khai thác. Đồng thời, Luật cũng đề cập đến việc kết nối liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với các cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành có liên quan. Ngoài ra, Luật còn bổ sung quy định chi tiết về việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến và thực hiện giao dịch điện tử liên quan đến đất đai.

Hai là, về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người có đất bị thu hồi, Luật Đất đai quy định chặt chẽ về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất khi Nhà nước thu hồi đất. Điều 91 của Luật Đất đai 2024 đã đề ra những nguyên tắc quan trọng về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất⁽⁴⁾.

Luật Đất đai 2024 đã điều chỉnh và bổ sung Chương VIII về phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất, đây là một điểm mới so với Luật Đất đai 2013. Đối với công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư thì phải hoàn thiện khu tái định cư với các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy định. Trên cơ sở đó, việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi cùng việc bố trí tái định cư cho người dân phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất. Điều này nhằm đảm bảo rằng quyết định thu hồi đất được thực hiện một cách minh bạch và công bằng, đồng thời bảo vệ quyền lợi của các cộng đồng dân cư bị ảnh hưởng.

Luật Đất đai 2024 đưa ra những quy định mới nhằm thúc đẩy sự phát triển và tối ưu hóa việc sử dụng đất đai, trong đó có sử dụng đa mục đích đối với đất đai, chuyển đổi đất nông nghiệp nhằm tăng cường hiệu suất sản xuất, quyền cho thuê, liên doanh và liên kết đối với các đơn vị sự nghiệp công lập, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc hợp tác và đầu tư trong lĩnh vực đất đai. Luật cũng mở rộng phạm vi cho phép nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, không chỉ giới hạn cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà còn cho các đối tượng khác. Việc mở rộng trường hợp chuyển

mục đích sử dụng đất cũng được thực hiện để phù hợp với nhu cầu phát triển của các khu vực. Bên cạnh đó, các cơ chế mới để tăng cường sự công bằng và thị trường hóa trong quá trình thu hồi đất và giao đất cho các dự án cần thiết như y tế, giáo dục, phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân, người lao động có thu nhập thấp cũng được xây dựng nhằm đảm bảo rằng việc sử dụng đất diễn ra hiệu quả và phản ánh đúng nhu cầu của nhân dân. Một số quy định quan trọng cũng có thể áp dụng ngay như quy định về định giá, sử dụng đất để thực hiện các dự án lấn biển, từ đó tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc triển khai các dự án phát triển kinh tế - xã hội.

Luật Đất đai 2024 cũng quy định về các điều kiện và thẩm quyền cụ thể liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất áp dụng cho các loại đất như đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên. Trong các trường hợp muốn chuyển đổi đất nông nghiệp trong khu dân cư sang đất ở, hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp khác ngoài đất ở, đều cần sự chấp thuận của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh. Quy trình này không chỉ áp dụng cho các hộ gia đình mà còn cho cá nhân và chỉ được thực hiện khi đã có quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, không dựa trên kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

Luật Đất đai 2024 đặt ra các nguyên tắc cơ bản về công bằng và minh bạch trong quá trình bồi thường, hỗ trợ và tái định cư⁽⁵⁾. Luật quy định rõ ràng về quy trình công bố và thẩm định giá đất để xác định giá trị bồi thường bao gồm việc tiến hành đánh giá địa chất, môi trường và các yếu tố khác để xác định giá trị thực của đất, đồng thời tăng cường các biện pháp hỗ trợ cho người dân bị ảnh hưởng bởi quyết định về bồi thường và tái định cư.

Ba là, Luật Đất đai 2024 thúc đẩy cơ chế thị trường và tối ưu hóa lợi ích trong việc giao đất, cho thuê đất và trả tiền thuê đất

Chương IX của Luật Đất đai 2024 đã đưa ra

các quy định chi tiết về □giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất□đối với đất sạch do Nhà nước quản lý hoặc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu để chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư sử dụng đất. Luật cũng đề cập đến thời hạn cụ thể để hoàn thành quá trình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nhằm đảm bảo quá trình giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng đấu thầu diễn ra hiệu quả.

Luật Đất đai 2024 đã mở rộng phạm vi quy định về quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, những người giữ quốc tịch Việt Nam, bằng cách đảm bảo rằng họ sẽ được hưởng đầy đủ các quyền liên quan đến đất đai, không chỉ giới hạn ở quyền đối với đất ở. Quy định này đặt họ vào cùng một đối tượng pháp luật như công dân Việt Nam đang sinh sống trong nước, và chúng giữ chính sách tương đương với những quy định hiện hành đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài. Trong trường hợp người gốc Việt Nam tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản hoặc làm chủ đầu tư cho dự án nhà ở, việc xác định chủ thể có quyền thực hiện dự án sẽ tuân theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở.

Luật Đất đai 2024 cũng quy định về tổ chức kinh tế, cá nhân, và người gốc Việt định cư ở nước ngoài, cũng như các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà Nhà nước cho thuê đất, thu tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê, được chọn chuyển sang hình thức trả tiền hàng năm. Việc khấu trừ phần tiền thuê đất đã nộp trước đó sẽ được thực hiện theo hướng dẫn của Chính phủ, nhằm đảm bảo quy trình diễn ra suôn sẻ và tránh mất mát tài sản công.

Để đảm bảo công tác định giá đất diễn ra mạch lạc và ngăn chặn thất thoát tài sản công, Luật Đất đai 2024 đã đề ra 04 phương pháp xác định giá đất, bao gồm: so sánh, thu nhập, thặng dư, và hệ số điều chỉnh giá đất. Trong trường hợp cần thiết và chưa được quy định, Chính phủ sẽ đề xuất và được Ủy ban Thường vụ Quốc hội đồng ý về phương pháp định giá đất mới⁽⁶⁾.

Luật Đất đai 2024 đã đề ra các quy định cụ thể về việc cho thuê đất và trả tiền thuê đất bao gồm các loại đất được phép cho thuê, đối tượng có thẩm quyền cho thuê, và thời hạn cho thuê đất. Luật cũng quy định về chính sách giá cho thuê đất, xác định các tiêu chí và phương pháp tính toán giá thuê đất theo diện tích, vị trí, mục đích sử dụng và các yếu tố khác liên quan; xác định rõ quyền và nghĩa vụ của bên thuê đất, bao gồm quyền sử dụng đất theo mục đích đã được thỏa thuận, trách nhiệm bảo quản và bảo vệ tài sản đất đai, cũng như việc thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh và môi trường; các quy định về việc điều chỉnh giá thuê đất trong các trường hợp cụ thể như thay đổi điều kiện sử dụng đất hoặc thay đổi giá cả trên thị trường.

Các quy định về việc trả tiền thuê đất hàng năm và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời nhận lại số tiền miễn, giảm có vai trò quan trọng trong việc bảo vệ tài sản Nhà nước, ngăn chặn việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất gây ra do giải thể doanh nghiệp trong quá trình cổ phần hóa. Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất xây nhà lưu trú cho công nhân khu công nghiệp không chỉ là biện pháp hỗ trợ an sinh xã hội mà còn góp phần vào quy hoạch và xây dựng nhà ở xã hội.

Cơ chế định giá dựa trên thực tế thị trường sẽ giúp quỹ đất được triển khai một cách nhanh chóng hơn và tạo điều kiện cho một tâm lý thị trường bất động sản tích cực hơn, tạo ra dấu hiệu của một chu kỳ mới. Quy định rõ ràng hơn về đấu giá, đấu thầu, đặc biệt khi phân loại ra các loại dự án nhà nước, tư nhân, cơ quan nhà nước sẽ giúp tăng tính minh bạch và chính xác trong quá trình đầu tư. Điều này sẽ giúp nhà đầu tư có cái nhìn rõ ràng hơn về thủ tục và trình tự để triển khai dự án của mình. Dự kiến, từ cuối năm 2025 trở đi, nguồn cung sản phẩm trên thị trường bất động sản sẽ được cải thiện và thị trường sẽ trở nên sôi động hơn từ giữa năm 2026.

Bốn là, quy định về chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp

Luật cũng mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân lên tối đa 15 lần so với hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân, nhằm thúc đẩy phát triển bền vững trong lĩnh vực nông nghiệp⁽⁷⁾. Những điều này bao gồm các quy định liên quan đến tập trung đất nông nghiệp và tích tụ đất nông nghiệp, nhằm đảm bảo an ninh lương thực quốc gia và thúc đẩy sự phát triển của nông nghiệp, đặc biệt là đối với các mục tiêu đến năm 2030 như phát triển 1 triệu hecta đất chuyên canh lúa chất lượng cao, giảm phát thải ròng về 0⁽⁸⁾ và đảm bảo bền vững môi trường sinh thái và thích ứng với biến đổi khí hậu⁽⁸⁾.

Đối với cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 sẽ được xem xét, công nhận quyền sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp cũng sẽ được tự động gia hạn theo quy định của pháp luật đất đai. Áp dụng mức hạn mức không quá 3 hecta đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực Đồng bằng sông Cửu Long; không quá 2 hecta đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác⁽⁹⁾. Doanh nghiệp được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa và có quyền bán tài sản trên đất cũng như bán quyền thuê đất cho doanh nghiệp khác.

Năm là, quy định về đấu giá, đấu thầu đất

Luật Đất đai 2024 đã đưa ra các quy định cụ thể về việc tổ chức đấu giá và đấu thầu đất đai⁽¹⁰⁾, nhằm tạo điều kiện công bằng và minh bạch trong quá trình giao dịch đất đai; góp phần tạo môi trường cạnh tranh công bằng cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; đồng thời, cho phép doanh nghiệp có kinh nghiệm, năng lực và lịch sử sử dụng đất hiệu quả sẽ chiếm ưu thế trong đấu giá, đấu thầu đất và thực hiện thành công giao dịch đất đai.

Luật quy định rõ các đối tượng được phép tham gia đấu giá, đấu thầu đất đai, bao gồm cá nhân, tổ chức, và các đơn vị kinh tế có nhu cầu sử dụng đất đai cho mục đích sản xuất, kinh doanh, dân cư hoặc các mục đích khác, với quy

trình tổ chức đấu giá, đấu thầu đất đai, từ việc công bố thông tin đấu giá, đấu thầu đến việc tiến hành và quyết định kết quả. Các bước này được thực hiện một cách công khai, minh bạch và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật. Việc xác định người thắng trong đấu giá, đấu thầu đất đai dựa trên nhiều yếu tố như giá đề xuất, điều kiện sử dụng đất, và các tiêu chí khác liên quan đến mục đích sử dụng, quyền lợi của địa phương. Bằng việc thiết lập các quy định chặt chẽ và minh bạch về đấu giá, đấu thầu đất đai, Luật Đất đai 2024 nhằm đảm bảo sự công bằng và minh bạch trong việc phân phối và sử dụng đất đai, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của nền kinh tế và xã hội.

Hơn nữa, việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất giúp toàn bộ chênh lệch thu vào ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng, lợi ích tăng nguồn thu cho Nhà nước, giảm tình trạng lợi ích nhóm, đầu nậu, găm đất... Như vậy, những điểm mới này sẽ giúp cho bảng giá đất tiệm cận giá đất thị trường, đơn giản thủ tục hành chính trong việc chuyển mục đích sử dụng đất, tăng trách nhiệm quản lý đất cho chính quyền cơ sở, đồng thời làm đơn giản hóa, giảm tải thủ tục hành chính, tạo điều kiện cho người dân truy xuất, kiểm tra quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai trên môi trường điện tử, hiện đại hóa việc cung cấp dịch vụ đất đai trên nền tảng công cho người dân và doanh nghiệp.

Luật đất đai 2024 cũng quy định đối với các chủ thể không thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất như không thanh toán thuế, phí sử dụng đất, hoặc không thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến đất đai theo quy định của pháp luật sẽ bị thu hồi đất⁽¹⁾. Quá trình thu hồi đất sẽ tuân thủ các quy trình và thủ tục đặc thù, đảm bảo tính công bằng và minh bạch, trước khi tiến hành thu hồi, các cơ quan chức năng sẽ thông báo cho các chủ thể liên quan. Nếu các chủ thể không có biện pháp khắc phục hoặc không hợp tác trong quá trình giải quyết vấn đề, nhà nước sẽ tiến hành thu

hồi đất. Đất thu hồi có thể được sử dụng lại cho các mục đích khác phù hợp với lợi ích công cộng và phát triển bền vững của địa phương. Việc thi hành chặt chẽ các quy định về thu hồi đất không chỉ giúp bảo vệ quyền lợi của Nhà nước mà còn đảm bảo sự công bằng, minh bạch trong việc sử dụng và quản lý đất, từ đó thúc đẩy phát triển kinh tế và xã hội một cách hiệu quả và bền vững.

Như vậy, Luật Đất đai 2024 đề cập đến nhiều quy định mới quan trọng, nhằm tăng cường quản lý và sử dụng đất hiệu quả hơn, đồng thời bảo vệ quyền lợi của các chủ thể liên quan đến đất đai. Việc đẩy mạnh phân cấp cho địa phương, để tăng hiệu quả quản lý và sử dụng đất; công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển đổi mục đích sử dụng đất; thúc đẩy cơ chế thị trường và tối ưu hóa lợi ích trong việc giao đất, cho thuê đất và trả tiền thuê đất; quy định về chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; quy định về đấu giá, đấu thầu đất đều hướng tới mục tiêu tối ưu hóa tài nguyên đất đai và đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững của đất nước. Luật Đất đai 2024 thể hiện cam kết của Chính phủ trong việc xây dựng một hệ thống pháp luật đất đai hiện đại, minh bạch và công bằng, góp phần vào sự phát triển toàn diện của đất nước và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân./.

- (1) Xem thêm Điều 79, Luật Đất đai 2024.
- (2) Xem thêm Điều 75, Luật Đất đai 2024.
- (3), (4) Xem thêm Điều 91, Luật Đất đai 2024.
- (5) Xem thêm Điều 91, 92, 93, 94, Luật Đất đai 2024.
- (6) Xem thêm Điều 158, Luật Đất đai 2024.
- (7) Xem thêm điều 177, Luật Đất đai 2024.
- (8) Điều 177 và Điều 192, Luật Đất đai 2024.
- (9) Xem thêm Điều 176, Luật Đất đai 2024.
- (10) Xem thêm điều 160, Luật Đất đai 2024.
- (11) Xem thêm Điều 64, Luật Đất đai 2024.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Tuyết Lan (2024), *Những điểm mới quan trọng của Luật Đất đai 2024* <https://laodong.vn/bat-dong-san/nhung-diem-moi-quan-trong-cua-luat-dat-dai-2024-1309408.ldo>.
2. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), Luật Đất đai.
3. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024), Luật Đất đai.