|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**MỘT SỐ NỘI DUNG, ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024**

*(Phục vụ công tác tuyên truyền triển khai thi hành Luật Đất đai)*

# I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

**1. Cơ sở thực tiễn**

Luật Đất đai là đạo luật quan trọng, tác động đến mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường của đất nước; giữ vai trò trung tâm trong hệ thống pháp luật về đất đai, có mối quan hệ với nhiều quy định khác của pháp luật. Trên cơ sở tổng kết việc thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW[[1]](#footnote-1), tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy, sau gần 08 năm tổ chức thi hành Luật Đất đai, công tác quản lý đất đai đã đạt được những kết quả quan trọng, tạo hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ, khả thi cho việc khai thác nguồn lực, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả đất đai, phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị; tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản; tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách, đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước.

Tuy nhiên, công tác quản lý và sử dụng đất còn tồn tại, hạn chế như: quy hoạch sử dụng đất chưa đảm bảo tính đồng bộ, tổng thể, hệ thống, chất lượng chưa cao, thiếu tầm nhìn dài hạn; nguồn lực đất đai chưa được khai thác, phát huy đầy đủ và bền vững, việc sử dụng đất có nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; việc tiếp cận đất đai của tổ chức, cá nhân, đặc biệt là đồng bào dân tộc thiểu số còn bất cập; việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có nơi chưa đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; cải cách hành chính trong quản lý đất đai chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn; tài chính về đất đai và giá đất chưa phản ánh đúng thực tế thị trường; xu thế thoái hóa đất, ô nhiễm đất, xâm nhập mặn diễn ra ở nhiều nơi, diễn biến phức tạp; tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo, vi phạm pháp luật về đất đai còn nhiều nhưng việc xử lý còn hạn chế...

Nguyên nhân là do đất đai có tính lịch sử, phức tạp; việc thi hành pháp luật về đất đai ở một số nơi còn chưa nghiêm; chính sách, pháp luật còn có những bất cập, một số nội dung của pháp luật có liên quan chưa thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đất đai; việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý chưa được thực hiện tốt; một số nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh.

**2. Cơ sở chính trị, pháp lý**

Trong thời gian vừa qua, Trung ương đã ban hành nhiều Nghị quyết có liên quan đến đất đai. Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, một số Nghị quyết mới của Đảng như Nghị quyết số 11-NQ/TW về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Nghị quyết số 39-NQ/TW về nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác, sử dụng và phát huy các nguồn lực của nền kinh tế đều đặt ra yêu cầu đổi mới chính sách pháp luật về đất đai. Đặc biệt, ngày 16/6/2022 Ban Chấp hành Trung ương đã ban hành Nghị quyết số 18-NQ/TW về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao (Nghị quyết số 18-NQ/TW) với 05 quan điểm, 03 mục tiêu tổng quát, 06 mục tiêu cụ thể, 06 nhóm giải pháp và 08 nhóm chính sách lớn trong hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai và tổ chức thực thi chính sách này là cơ sở chính trị rất quan trọng để hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai.

# Những vấn đề nêu trên đặt ra yêu cầu phải xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi) và hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật về đất đai đồng bộ, thống nhất, phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

# II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT

# 1. Mục đích

- Hoàn thiện thể chế, chính sách về đất đai phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai.

- Giải quyết các vấn đề vướng mắc, tồn tại từ thực tiễn công tác quản lý, sử dụng đất. Tăng cường quản lý đất đai cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế,...

- Đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

- Thúc đẩy thương mại hóa quyền sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh.

- Thiết lập hệ thống quản lý đất đai hiện đại, minh bạch, hiệu quả, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, chuyển đổi số, nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai. Phát huy dân chủ, hạn chế tình trạng khiếu kiện về đất đai.

# 2. Quan điểm

- Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng tại Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW và các nghị quyết, kết luận của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai.

- Đảm bảo kế thừa, ổn định, phát triển của hệ thống pháp luật đất đai; sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp với thực tiễn.

- Đảm bảo đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật về đất đai với các pháp luật có liên quan; hoàn thiện các chế định để quản lý đất đai theo chức năng là tài nguyên, tài sản, nguồn lực cả về diện tích, chất lượng, không gian sử dụng.

- Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý đất đai. Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân.

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, bền vững.

- Hiện đại hóa, chuyển đổi số công tác quản lý đất đai dựa trên hệ thống thông tin, dữ liệu đất đai thống nhất, tập trung, phục vụ đa mục tiêu kết nối từ Trung ương đến địa phương, quản lý biến động đến từng thửa đất.

# III. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG MỚI, CƠ BẢN CỦA LUẬT

**1. Về bố cục của Luật**

Luật Đất đai năm 2024 (Luật số 31/2024/QH15) gồm 16 chương, 260 điều, tăng thêm 02 chương so với Luật Đất đai năm 2013 (bổ sung thêm 01 chương quy định về phát triển quỹ đất và tách chương thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư thành 02 chương)*,* trong đó sửa đổi, bổ sung 180/212 điều của Luật Đất đai năm 2013 và bổ sung mới 78 điều, bỏ 30 điều (do gộp 13 điều; bỏ 13 điều và tách 4 điều). Luật Đất đai đã chuyển các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đặt ngay sau chương quy định về quyền và trách nhiệm của nhà nước, công dân đối với đất đai và nằm trước các quy định về quản lý hành chính nhà nước về đất đai thể hiện thể hiện sự tôn trọng đối với quyền lợi của người dân, coi nhân dân là gốc rẽ, là nền tảng, là trung tâm của chính sách. Đồng thời các chương tiếp theo quy định về các nội dung quản lý nhà nước về đất đai được bố cục theo trình tự các bước thực hiện trong thực tế để đảm bảo tính logic, khoa học, thuận tiện trong tra cứu.

**2. Một số nội dung mới, chính sách cơ bản của Luật**

**2.1. Chương I.** Quy định chung(gồm 11 điều, từ Điều 1 đến Điều 11)

Về phạm vi điều chỉnh: Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Hoàn thiện giải thích các khái niệm cho rõ ràng, dễ hiểu, phổ quát cho các vùng miền; bổ sung giải thích một số cụm từ được sử dụng nhiều lần trong Luật để bảo đảm cách hiểu thống nhất, trong đó kế thừa, hoàn thiện 27 khái niệm, bổ sung 22 khái niệm, bao gồm một số khái niệm liên quan trực tiếp đến đến xác định hành vi vi phạm hành chính về đất đai, như: lấn đất, chiếm đất, sử dụng đất ổn định, đất đang có tranh chấp; chuẩn hóa một số từ ngữ đã được giải thích tại Luật Đất đai 2013 cho rõ ràng, dễ hiểu...

Sửa đổi, bổ sung quy định về người sử dụng đất để thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Tín ngưỡng, tôn giáo, Luật Quốc tịch, Luật Đầu tư; không phân biệt công dân Việt Nam định cư trong nước hay ở nước ngoài trong tiếp cận đất đai; hộ gia đình không thuộc đối tượng người sử dụng đất.

Hiện nay, theo Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất có bao gồm hộ gia đình. Tuy nhiên, tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 quy định về người sử dụng đất thì không có hộ gia đình. Cụ thể ở khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024, hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành. Do đó, từ năm 2025, Luật Đất đai năm 2024 không còn giao đất cho hộ gia đình. Mặt khác, khoản 4 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024 quy định, trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất. Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Việc quy định hộ gia đình không thuộc đối tượng người sử dụng đất là cần thiết và phù hợp, góp phần vào việc khắc phục những vấn đề khó khăn, bất cập đã gặp phải trong quá trình thực tiễn áp dụng. Thực tế, việc định quyền sử dụng đất của hộ gia đình thuộc hình thức sở hữu chung theo phần và việc xác định phần giá trị sử dụng của từng thành viên đối với đất chung sẽ dựa theo nguồn gốc tài sản, công sức đóng góp, tạo lập tài sản của mỗi thành viên trong hộ gia đình đó nhưng thực tế, việc xác định công sức đóng góp của các thành viên trong hộ gia đình là rất khó khăn, phức tạp. Trước đây, do đặc điểm và hoàn cảnh lịch sử nên trong một số thời điểm nhất định, Nhà nước đã quy định giao đất cho hộ gia đình để lao động, sản xuất và sinh sống. Ngoài ra, có giai đoạn ở nước ta, một số địa phương có chính sách giãn dân nên các địa phương cũng giao đất ở cho hộ gia đình theo nhân khẩu. Tuy nhiên, tại thời điểm hiện nay, những chính sách này đã hết hiệu lực và hộ gia đình cũng không còn là chủ thể sử dụng đất phổ biến được Nhà nước giao đất, cho thuê đất như trước đây. Vì vậy, việc quy định hộ gia đình không thuộc đối tượng sử dụng đất là thực sự cần thiết.

Kế thừa quy định về phân loại đất của Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai năm 2024 cũng căn cứ vào mục đích sử dụng đất đai mà phân loại đất thành nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng. Tuy nhiên, theo Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 không liệt kê các loại đất thuộc đất nông nghiệp khác, không liệt kê các loại đất thuộc đất phi nông nghiệp khác, đồng thời sửa đổi lại định nghĩa nhóm đất chưa sử dụng, theo đó nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê. Cách định nghĩa này khác so với cách định nghĩa theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng. Bổ sung đất chăn nuôi tập trung vào nhóm đất nông nghiệp, bổ sung đất công trình cấp nước, thoát nước, đất công trình phòng, chống thiên tai, đất công nghệ thông tin, cơ sở lưu trữ tro cốt, đất chợ đầu mối trong nhóm đất phi nông nghiệp. Việc sửa đổi quy định về phân loại đất như Luật Đất đai năm 2024 là cần thiết, bởi điều này không chỉ giúp cho việc phân loại đất đai được thực hiện một cách khoa học, toàn diện mà còn làm cơ sở để phục vụ hiệu quả lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Kế thừa, hoàn thiện các quy định về các nguyên tắc sử dụng đất, bổ sung nguyên tắc bảo vệ đất, thích ứng với biến đổi khí hậu; quy định trách nhiệm của người được Nhà nước giao đất quản lý; bổ sung các quy định khuyến khích việc sử dụng đất đai có hiệu quả, tập trung đất đai để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn, phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.

Hoàn thiện các quy định về hành vi bị nghiêm cấm, theo đó đối với cơ quan, người có thẩm quyền ngoài nghiêm cấm lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định của pháp luật về quản lý đất đai, không cung cấp thông tin hoặc cung cấp thông tin đất đai không chính xác... thì đã bổ sung nghiêm cấm đối với các hành vi: (1) không đáp ứng yêu cầu về thời hạn theo quy định của pháp luật; (2) không ngăn chặn, không xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất đai; (3) vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; (4) phân biệt đối xử về giới trong quản lý, sử dụng đất đai. Đối với người sử dụng đất ngoài các hành vi như quy định hiện hành là nghiêm cấm lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất, đã bổ sung nghiêm cấm đối với vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước về đất đai.

**2.2. Chương II.** Quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước, quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai(gồm 14 điều, từ Điều 12 đến Điều 25)

Để bảo đảm thống nhất quản lý đất đai theo lãnh thổ quốc gia, cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế, văn hóa, xã hội, quốc phòng, an ninh, môi trường, Chương này đã quy định về quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai, như: quyền quyết định của Nhà nước về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; quyết định chính sách tài chính về đất đai, điều tiết thị trường quyền sử dụng đất, điều tiết nguồn thu từ đất; quy định quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai.

Làm rõ trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước trong việc thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai; phân biệt rõ nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai. Phân cấp thẩm quyền gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương. Trách nhiệm và những đảm bảo của Nhà nước đối với người sử dụng đất.

Đặc biệt, Luật Đất đai năm 2024 đã có những quy định cụ thể, chi tiết nhằm thể chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng về chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số. Theo đó, tại Điều 16 đã quy định các chính sách bảo đảm đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số; quy định cụ thể chính sách hỗ trợ giao đất, cho thuê đất đối với đồng bào dân tộc thiểu số thiếu đất ở, đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong việc xây dựng và thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; quy định nguồn lực để thực hiện chính sách; đảm bảo quỹ đất để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; quy định hạn chế một số quyền của người sử dụng đất đối với các trường hợp được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số... Cụ thể, Nhà nước có chính sách hỗ trợ đất đai lần đầu cho cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, phù hợp với phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng để bảo đảm ổn định cuộc sống như sau: (1) Giao đất ở trong hạn mức và được miễn, giảm tiền sử dụng đất; (2) Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức đất đối với đất có nguồn gốc được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận hoặc được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; (3) Giao đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền sử dụng đất; (4). Cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất.

Đối với người đã được giao đất, cho thuê đất lần đầu nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất thì được giao tiếp đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức và được miễn, giảm tiền sử dụng đất; trường hợp không còn hoặc thiếu đất nông nghiệp thì được giao tiếp đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền hoặc cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất.

Bổ sung 01 mục quy định về quyền và nghĩa vụ của Công dân đối với đất đai nhằm thể chế quan điểm của Đảng về “Quản lý và sử dụng đất phải bảo đảm lợi ích chung của toàn dân; nhân dân được tạo điều kiện tiếp cận, sử dụng đất công bằng, công khai, hiệu quả và bền vững”. Khác với Luật Đất đai năm 2013, bên cạnh quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thì Luật Đất đai năm 2024 còn bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai tại Điều 23, 24, 25. Theo đó, quyền của công dân đối với đất đai gồm: (1) Tham gia xây dựng, góp ý, giám sát trong việc hoàn thiện và tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai; (2) Tham gia quản lý nhà nước, góp ý, thảo luận và kiến nghị, phản ánh với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai; (3) Quyền về bình đẳng, bình đẳng giới trong quản lý, sử dụng đất đai; (4) Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật; đề nghị Nhà nước 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 theo quy định của pháp luật; (5) Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; mua, bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; (6) Thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Về quyền tiếp cận thông tin đất đai, công dân được tiếp cận các thông tin đất đai gồm: (1) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các quy hoạch có liên quan đến sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt; (2) Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai; (3) Giao đất, cho thuê đất; (4) Bảng giá đất đã được công bố; (5) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (6) Kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai; kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai; (7) Thủ tục hành chính về đất đai; (8) Văn bản quy phạm pháp luật về đất đai; (9) Các thông tin đất đai khác theo quy định của pháp luật.

Về nghĩa vụ của công dân đối với đất đai: (1) Công dân có nghĩa vụ phải chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai; (2) Giữ gìn, bảo vệ và phát triển tài nguyên đất; (3) Tôn trọng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác.

Đây là những quy định mới, chưa được ghi nhận trong Luật Đất đai năm 2013. Với các quy định này đã giúp ghi nhận, xác định cụ thể được các quyền và nghĩa vụ của công dân liên quan đến đất đai, để từ đó giúp bảo vệ kịp thời, hiệu quả các quyền lợi chính đáng của công dân, cũng như đảm bảo công dân thực hiện, tuân thủ đúng các nghĩa vụ đặt ra liên quan đến đất đai.

Bổ sung 01 điều quy định về vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên trong tham gia xây dựng, phản biện chính sách pháp luật về đất đai; cho ý kiến đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tham gia hòa giải, giải quyết tranh chấp về đất đai...

**2.3. Chương III.** Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất(gồm 23 điều, từ Điều 26 đến Điều 48)

Hoàn thiện quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo hướng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam thì có đầy đủ các quyền liên quan đến đất đai như công dân Việt Nam ở trong nước (cá nhân trong nước).

Quy định nhóm người sử dụng đất gồm thành viên hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân theo quy định của Luật này.

Bổ sung quyền lựa chọn hình thức trả tiền cho thuê đất, theo đó, người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại. Trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

Đối với đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được chuyển sang thuê đất trả tiền hằng năm. Đơn vị sự nghiệp công lập khi lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì không được quyền bán, quyền thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

Bổ sung quy định tổ chức trong nước 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 hoặc 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; trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Đối với tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật; 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 và đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

Bổ sung quy định cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa trong hạn mức giao đất, trường hợp quá hạn mức thì phải thành lập tổ chức kinh tế, phải có phương án sử dụng đất trồng lúa và phải được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh cho cá nhân khác và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận.

**2.4. Chương IV.** Địa giới đơn vị hành chính, điều tra cơ bản về đất đai(gồm 11 điều, từ Điều 49 đến Điều 59)

Về địa giới đơn vị hành chính và bản đồ địa chính, bổ sung trách nhiệm của Bộ Nội vụ và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xác định địa giới đơn vị hành chính trên thực địa, lập hồ sơ địa giới đơn vị hành chính của địa phương và việc sử dụng hồ sơ địa chính cho công tác quản lý đất đai, cũng như cung cấp cho các ngành, các cấp trong quá trình giải quyết nhiệm vụ có liên quan đến đất đai; bổ sung các quy định về giải quyết tranh chấp địa giới đơn vị hành chính, theo đó giao trách nhiệm cho Chính phủ trong việc hướng dẫn việc giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính; tổ chức giải quyết việc chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính.

Về điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai, mục 2 của Chương này đã quy định cụ thể về nguyên tắc điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai; các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; nội dung điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ cải tạo, phục hồi đất đai; tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai; bổ sung trách nhiệm, thời hạn phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai.

Về thống kê, kiểm kê đất đai, mục 3 của Chương này quy định về nguyên tắc thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai; phạm vi, đối tượng thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; trách nhiệm tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Theo đó, đã quy định cụ thể thống kê được thực hiện hằng năm và kiểm kê đất đai được thực hiện 05 năm một lần để đảm bảo lượng hóa được tổng diện tích đất đai theo mục đích sử dụng đất, đối tượng sử dụng đất, đối tượng quản lý đất và một số chỉ tiêu khác để phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

**2.5. Chương V.** Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất(gồm 18 điều, từ Điều 60 đến Điều 77)

Chương này được hoàn thiện theo hướng tiếp tục đổi mới quy trình, nội dung, phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đảm bảo đây là nền tảng của công tác quản lý nhà nước về đất đai. Cụ thể, Luật đã bổ sung hoàn thiện nguyên tắc lập quy hoạch sử dụng để đảm bảo thống nhất của hệ thống quy hoạch đất. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở ba cấp gồm cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện. Quy hoạch sử dụng đất cấp trên bảo đảm nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên. Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp phải bảo đảm sự tham gia của tổ chức chính trị - xã hội, cộng đồng, cá nhân. 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.

Tiếp tục quy định về lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quản lý nhà nước về đất đai. Đồng thời doanh nghiệp sẽ chủ động trong đầu tư, người có đất bị thu hồi sẽ biết trước kế hoạch sử dụng đất để chủ động trong việc sử dụng đất, thực hiện quyền của mình, ổn định đời sống, sản xuất. Các nội dung kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy định trong Luật quy định nội dung đơn giản hơn, không yêu cầu phải đưa vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất gắn liền với thửa đất ở của hộ gia đình, cá nhân. Quy định cụ thể một số trường hợp không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện; Luật cũng bổ sung danh mục dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách ra từ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công trong nội dung kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Tăng cường công khai, minh bạch, sự tham gia của người dân trong công tác lập quy hoạch sử dụng đất thông qua việc tổ chức lấy ý kiến; bổ sung, hoàn thiện các quy định về việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong các khu vực quy hoạch. Theo đó, quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Ngoài ra, Luật cũng quy định, diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 02 năm liên tục được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch đó phải xem xét, đánh giá điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ để người dân được biết. Trường hợp không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố công khai thì người sử dụng đất không bị hạn chế về các quyền sử dụng đất đã được pháp luật quy định.

Phân cấp cho Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, lồng ghép nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vào nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; giao cho các địa phương trong việc xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất để các địa phương chủ động phát triển kinh tế - xã hội của địa phương mình. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quốc gia chỉ kiểm soát đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh...

Phân cấp thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia cho Chính phủ, thẩm quyền quyết định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh để tạo sự chủ động, linh hoạt trong điều hành của Chính phủ và các địa phương; đối với kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh sẽ được quy định lồng ghép trong nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh. Bổ sung quy định đối với thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch đô thị thì không lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà căn cứ vào quy hoạch đô thị để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Cho phép tiếp tục thực hiện lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất được theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030.

**2.6. Chương VI.** Thu hồi đất, trưng dụng đất (gồm 13 điều, từ Điều 78 đến Điều 90)

So với Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Cụ thể, tại Điều 79 của Luật đã quy định 31 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp này phải là các dự án: (1) xây dựng công trình công cộng; (2) xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp; (3) các trường hợp khác, bao gồm nhiều nhóm tiêu chí như: nhà ở, khu sản xuất, phát triển quỹ đất, khoáng sản, công trình ngầm và các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để đấu giá, đấu thầu nhằm tăng thu ngân sách... Với 31 trường hợp cụ thể Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã cơ bản bao quát các trường hợp cần thiết phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, giúp đảm bảo được tính công khai, minh bạch, dễ giám sát và khắc phục được tình trạng có một số trường hợp địa phương thu hồi đất tràn lan như đã xảy ra trước đây. Tuy nhiên, để bảo đảm cho trường hợp thực sự cần thiết thu hồi đất phát sinh nhưng chưa có trong quy định của Luật này, tại khoản 32 Điều 79 còn quy định trường hợp khác thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất của Điều này theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Bên cạnh đó, Luật cũng đã quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng với nhiều điểm mới, 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 và vì sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương. Quy định cụ thể căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; bổ sung, quy định cụ thể hơn một số trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai; bổ sung một số trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất cho đầy đủ như thu hồi đất do bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư... Quy định cụ thể trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục phân cấp thu hồi đất cho địa phương, đẩy mạnh phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất để sử dụng vào mục mục quốc phòng, an ninh, để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà không phân biệt theo đối tượng sử dụng đất như Luật Đất đai năm 2013. Quy định trường hợp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công thuộc các trường hợp thu hồi đất theo quy định của Luật này thì không phải thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Tại Điều 87 Luật Đất đai cũng đã quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng với nhiều điểm mới, bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương. Quy định rõ hiệu lực của thông báo thu hồi đất là 12 tháng tính từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất để người dân biết, chủ động trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.

**2.7. Chương VII.** Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất(gồm 21 điều, từ Điều 91 đến Điều 111)

Chương VII của Luật Đất đai năm 2024 cũng đã quy định chặt chẽ về công tác “bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất” để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người có đất bị thu hồi; đã kế thừa các quy định đã được thực tiễn chứng minh là phù hợp; đồng thời sửa đổi, bổ sung các quy định:

- Sửa đổi, bổ sung nguyên tắc bồi thường theo hướng đa dạng các hình thức bồi thường về đất; hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích với đất bị thu hồi hoặc bằng tiền, bằng đất khác hoặc bằng nhà ở phù hợp với nhu cầu của người có đất bị thu hồi và quỹ đất của từng địa phương.

- Cụ thể hóa nguyên tắc “có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” thông qua quy định tiêu chí khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi và việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất... Khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

- Quy định cụ thể và mở rộng về thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định với sự tham gia của đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi... để đảm bảo sự khách quan, minh bạch, sự tham gia của các bên liên quan trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp; các bước thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đảm bảo nguyên tắc có sự tham gia của người dân ở các giai đoạn, đảm bảo nguyên tắc người có đất bị thu hồi được bồi thường, tái định cư trước khi thu hồi đất... để người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn. Luật cũng đã quan tâm để chủ sở hữu tài sản mà không đồng thời là chủ sử dụng đất, người bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất được biết khi Nhà nước thu hồi đất.

**2.8. Chương VIII.** Phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất(gồm 4 điều, từ Điều 112 đến Điều 115)

So với Luật Đất đai năm 2013 thì Chương này là chương mới hoàn toàn, Chương này quy định về nguyên tắc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất; đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác; quỹ phát triển đất và tổ chức phát triển quỹ đất.

Việc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất phải theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, sử dụng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội, bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định. Nếu thực hiện được nguyên tắc này thì tổ chức phát triển quỹ đất của Nhà nước sẽ trở thành nhà cung cấp quỹ đất lớn nhất trên thị trường sơ cấp đất đai phục vụ đầu tư phát triển kinh tế - xã hội.

Quy định cụ thể nguồn hình thành quỹ đất. Tổ chức phát triển quỹ đất được thành lập để tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất tại địa phương. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác quỹ đất này. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn đất, chiếm đất. Trường hợp quỹ đất chưa giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì Tổ chức phát triển quỹ đất được cho các tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn để khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đai.

**2.9. Chương IX.** Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất(gồm 12 điều, từ Điều 116 đến Điều 127)

Hoàn thiện căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; bổ sung đối tượng được giao đất không thu tiền đối với đất để thực hiện dự án nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở; giao đất cho đồng bào dân tộc thiểu số thuộc đối tượng được hưởng chính sách; giao đất tín ngưỡng trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất tín ngưỡng. Bổ sung đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt; người sử dụng đất được giao đất do được bồi thường bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất...

Quy định các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 125) đối với đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, giao đất ở cho cá nhân. Luật cũng quy định cụ thể điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất: (a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối; (b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất; (c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án nhà ở; (d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Để bảo đảm tính khả thi của Luật, tại Điều 125 đã quy định cụ thể điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời giao trách nhiệm cho UBND cấp tỉnh, cấp huyện hằng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện, tổ chức thực hiện việc đấu giá. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 126 của Luật đã quy định các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là các dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các dự án khu đô thị 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. Điều 126 cũng quy định điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất gồm: (a) thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định; (b) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồng thời phải đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. Bên cạnh đó, Luật cũng quy định điều kiện của tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, đồng thời giao trách nhiệm cho UBND cấp tỉnh trong việc công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có có sử dụng đất; tổ chức lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000... Trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

So với Luật Đất đai năm 2013, việc quy định cụ thể về “giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất” (Điều 125) đối với “đất sạch” do Nhà nước tạo lập; hoặc “giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất” (Điều 126) đối với “đất chưa giải phóng mặt bằng” mà “nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” và trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng đấu thầu. Những nội dung này đảm bảo được lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất cũng như nhà đầu tư. Theo đó, người sử dụng đất có đất bị thu hồi sẽ được bồi thường theo đúng giá thị trường, được bố trí tái định cư theo hướng ưu tiên được tái định cư tại chỗ. Đối với nhà đầu tư, quy định trên giúp đảm bảo được lợi ích hợp pháp, chính đáng của nhà đầu tư, giúp nhà đầu tư biết rõ chi phí và thời gian thực hiện hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng và được giao đất để thực hiện dự án. Ngoài ra, quy định này còn góp phần xây dựng được môi trường đầu tư minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh, từ đó làm tăng chỉ số năng lực cạnh tranh quốc gia của Việt Nam.

Một trong những điểm mới khác của Luật là được sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Theo tinh thần quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 thì được thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở; được sử dụng quyền sử dụng đất đang có để thực hiện dự án nhà ở thương mại đối với đất ở hoặc đất ở và đất khác. Đây là một quy định rất thông thoáng về việc sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với hầu hết các dự án phát triển kinh tế - xã hội bao gồm cả dự án nhà ở xã hội, chỉ trừ một số hạn chế đối với dự án nhà ở thương mại. Điều này sẽ tạo điều kiện sử dụng đất rất thuận lợi để thúc đẩy sự phát triển của đất nước.

Quy định cụ thể các trường hợp nhà nước thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với 03 nhóm ((1) sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (2) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; (3) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở), còn lại là các trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

Kiểm soát từ bước quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thông qua quy định về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định cụ thể diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó có diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất được phép chuyển mục đích.

Bỏ quy định phải trình Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư. Đồng thời, quy định cụ thể điều kiện, thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó phân cấp toàn bộ thẩm quyền chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Quy định rõ hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có tham quyền phê duyệt để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

**2.10. Chương X.** Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất(gồm 15 điều, từ Điều 128 đến Điều 152)

Nhằm thể chế tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước”, Luật Đất đai quy định:

Về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận có bổ sung thêm một số nguyên tắc: Người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình xây dựng phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông hiện hữu hoặc tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật thì Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí thực hiện việc đo đạc, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất không phải trả chi phí đối với trường hợp này. Thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. Giấy chứng nhận đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi Giấy chứng nhận và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất. Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình. Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Giấy chứng nhận đã cấp không đúng vị trí thuộc trường hợp cấp đổi.

Chương X của Luật đã quy định chuẩn hóa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tùy theo từng giai đoạn, ở Việt Nam có các loại giấy chứng nhận như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì từ ngày 01/01/2025, các giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất sẽ có tên gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Theo đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Quy định rõ thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận nhằm phân định rõ quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của cơ quan nhà nước thông qua việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu, tách riêng giữa vai trò quản lý nhà nước (việc công nhận quyền sử dụng đất) với việc cung cấp dịch vụ công của cơ quan đăng ký (việc cấp Giấy chứng nhận), đưa công tác cấp Giấy chứng nhận được chuyên nghiệp hóa, làm cơ sở cho việc thống nhất công tác đăng ký đất đai, quản lý hồ sơ địa chính từ trung ương tới địa phương.

Cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với trường hợp đăng ký lần đầu: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động: Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cho tổ chức, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cho người cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được sử dụng con dấu của mình để thực hiện cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất, cơ bản kế thừa giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT. Đối với các giấy tờ về quyền sử dụng đất trước 15/10/1993, bổ sung quy định giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương.

Về cấp Giấy chứng nhận cho trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất: Luật hóa quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP các trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, trong các trường hợp: Không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc giao đất trái thẩm quyền; Có vi phạm pháp luật; Giao đất trái thẩm quyền. Bổ sung thời điểm áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương (được thực hiện theo quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận), trách nhiệm của Nhà nước trong việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đã đăng ký và đủ điều kiện.

Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước. Quy định hình thức đăng ký đất đai, đăng ký biến động đất đai được thực hiện đăng ký trên giấy hoặc đăng ký trên môi trường điện tử và đều có giá trị pháp lý như nhau. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất. Bổ sung quy định về đăng ký biến động đất đai đối với trường hợp có 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.

**2.11. Chương XI.** Tài chính về đất đai, giá đất(gồm 10 điều, từ Điều 153 đến Điều 162)

Để hoàn thiện chính sách tài chính về đất đai, cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, các cơ chế kiểm tra, giám sát của Trung ương và Hội đồng nhân dân trong việc xây dựng bảng giá đất, Luật Đất đai năm 2024 đã bỏ quy định về khung giá đất của Chính phủ; quy định cụ thể nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất; quy định bảng giá đất được xây dựng hằng năm và bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất từ ngày 01/01 của năm tiếp theo; việc xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất.

Quy định cụ thể thời điểm xác định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với từng trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất. Đồng thời, quy định rõ Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể trong thời gian không quá 180 ngày kể từ thời điểm xác định giá đất đối với các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết; Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.

Bổ sung 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, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm. Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ bảng 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. Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó.

Phân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Quy định cụ thể các phương pháp định giá đất, bao gồm: phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, đồng thời giao Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác 04 phương pháp trên sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; quy định trường hợp, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất; trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong Bảng giá đất. Đặc biệt, Luật Đất đai cũng quy định cho phép các địa phương đã có bảng giá đất tới từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn thì được sử dụng bảng giá đất tại thời điểm định giá đất để áp dụng cho giá đất cụ thể. Đây là một điểm mới trong tài chính đất đai, khuyến khích các địa phương tăng cường đầu tư kinh phí, nhân lực, giải pháp để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai theo luật.

Quy định mở rộng thành phần Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, ngoài các cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân, có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các tổ chức và các tổ chức chính trị - xã hội khác tham gia cuộc họp thẩm định giá đất để đảm bảo tính độc lập khách quan trong quá trình định giá.

Hoàn thiện các quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó: bổ sung các trường hợp miễn, giảm theo lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư, đối tượng chính sách; 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.

**2.12.** **Chương XII.** Hệ thống thông tin về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai(gồm 8 điều, từ Điều 163 đến Điều 170)

Ngoài các nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, căn cứ vào mục tiêu cụ thể đến năm 2025 của Nghị quyết số 18-NQ/TW, Chương này có sửa đổi, bổ sung các nội dung sau đây:

Bổ sung quy định về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước; quy định các thành phần cơ bản của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Quy định về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; các thành phần của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng đồng bộ, thống nhất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia trong phạm vi cả nước.

Quy định về quản lý, vận hành, khai thác và kết nối liên thông với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành có liên quan; quy định về dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai; bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai và trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, các quy định về trách nhiệm, thời gian các bộ, ngành và các địa phương đưa hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai vào vận hành, khai thác, nhằm tạo công cụ để người dân, doanh nghiệp có thể truy xuất, kiểm tra quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai của cơ quan giải quyết thủ tục trên môi trường điện tử.

**2.13. Chương XIII.** Chế độ sử dụng đất(gồm 52 điều, từ Điều 171 đến Điều 222)

Hoàn thiện cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp theo hướng mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân lên không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất tại địa phương (theo quy định tại Điều 130 Luật Đất đai năm 2013, là không quá 10 lần); mở rộng đối tượng được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa cho cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trong hạn mức được giao đất nhằm tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân có năng lực về vốn, khoa học kỹ thuật có quyền tiếp cận đất đai, đầu tư sản xuất nông nghiệp hàng hóa, hạn chế tình trạng bỏ hoang hoặc sử dụng đất nông nghiệp manh mún không hiệu quả; bổ sung quy định người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa, được sử dụng một phần diện tích đất xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu... nhưng không được làm thay đổi loại đất đã được xác định theo quy định của Luật Đất đai. Các quy định này là những điểm tiến bộ bởi sẽ tạo điều kiện sử dụng đất nông nghiệp hiệu quả hơn, từ đó thúc đẩy ngành nông nghiệp ngày càng phát triển nhanh, bền vững, hiệu quả, bảo đảm vững chắc an ninh lương thực quốc gia, bộ mặt nông thôn ngày càng đổi mới.

Bổ sung quy định để quản lý, sử dụng hiệu quả đất đai có nguồn gốc nông, lâm trường. Quy định về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp nhằm khuyến khích tập trung, tích tụ đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng manh mún, tạo điều kiện thu hút đầu tư, ứng dụng cơ giới hoá và công nghệ cao vào sản xuất nông nghiệp.

Bỏ khâu trung gian trong quản lý sử dụng đất như bỏ quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ban quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không. Nhà nước trực tiếp giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với tổ chức, cá nhân sử dụng đất thuộc cảng hàng không, sân bay dân dụng, khu công nghệ cao nhằm bảo đảm quyền tiếp cận đất đai của các tổ chức, cá nhân, bảo đảm thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Bổ sung quy định trách nhiệm của chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong việc bố trí quỹ đất dành cho doanh nghiệp, vừa và nhỏ, cơ sở phải di dời do ô nhiễm môi trường...; trách nhiệm của các cơ quan trong việc bố trí quỹ đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, cảng hàng không sân bay.

Bổ sung một điều quy định về hoạt động lấn biển, trong đó quy định rõ điều kiện, nguyên tắc, trách nhiệm của Nhà nước, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động lấn biển; bổ sung quy định về đất sử dụng kết hợp đa mục đích, chế độ sử dụng đối với một số loại đất như: đất chăn nuôi tập trung; đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; đất dành cho đường sắt; đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn; đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý...; quy định về góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai,... Đặc biệt tại Điều 220 đã bổ sung quy định về nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, tạo nền tảng pháp lý quan trọng, giúp cho việc tách thửa, hợp thửa đất sẽ được thực hiện hiệu quả, an toàn, đầy đủ trên cơ sở phù hợp với tinh thần pháp luật đề ra.

**2.14. Chương XIV.** Thủ tục hành chính về đất đai (gồm 7 điều, từ Điều 223 đến Điều 229)

Chương XIV của Luật đã quy định nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, theo đó việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai phải bảo đảm sự bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch; phương thức thực hiện đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện, lồng ghép trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai. Tổ chức, cá nhân yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ đã nộp. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền và thời gian theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó. Các thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện bằng hình thức trực tiếp, qua hệ thống bưu chính hoặc trên môi trường điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

Quy định về công bố, công khai thủ tục hành chính về đất đai; trách nhiệm thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Đặc biệt, tại Chương này đã quy định cụ thể về trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất đối với 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 và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

**2.15. Chương XV.** Giám sát, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; thanh tra, kiểm tra, kiểm toán; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai(gồm 13 điều, từ Điều 230 đến Điều 242)

Ngoài nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, thể chế hóa các quan điểm, chủ trương, giải pháp của Nghị quyết số 18-NQ/TW, khắc phục khâu yếu trong công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết hiệu quả những tồn tại hạn chế hiện nay, Luật Đất đai đã hoàn thiện quy định về theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai, trong đó quy định nội dung theo dõi và đánh giá, việc theo dõi và đánh giá thực hiện định kỳ hằng năm, trách nhiệm thực hiện theo dõi và đánh giá và hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai.

Bổ sung quy định về kiểm tra chuyên ngành đất đai là hoạt động được thực hiện thường xuyên, liên tục của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý đất đai, quy định kiểm toán về đất đai. Bổ sung quy định hòa giải tranh chấp đất đai đối với địa bàn cấp huyện không thành lập đơn vị hành chính cấp xã; bổ sung thêm hình thức hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án được thực hiện theo quy định của pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án và pháp luật về tố tụng dân sự; hòa giải tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan tới đất đai bằng hòa giải thương mại thực hiện theo pháp luật về hòa giải thương mại; tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật trọng tài thương mại; quy định trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân từng cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn.

**2.16.** **Chương XVI.** Điều khoản thi hành(gồm 18 điều, từ Điều 243 đến Điều 260)

Nhằm xử lý các mâu thuẫn, chồng chéo giữa các luật, tạo sự thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật, Luật Đất đai đã dành 01 mục của Chương 16 để sửa đổi, bổ sung một số điều của 08 luật có các quy định liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai, gồm các Luật: Quy hoạch, Đầu tư, Lâm nghiệp, Thủy sản, Tổ chức chính quyền địa phương, Luật Thi hành án dân sự, Thuế thu nhập cá nhân, Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Đồng thời, Luật cũng bãi bỏ 01 nghị quyết của Quốc hội có liên quan đến Luật Đất đai (Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế).

Bổ sung 8 điều để quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận; tài chính đất đai, giá đất; thời hạn sử dụng đất; để xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình và để quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác khi Luật này có hiệu lực thi hành.

# IV. VIỆC THỂ CHẾ HÓA NGHỊ QUYẾT SỐ 18-NQ/TW

Luật Đất đai năm 2024 đã thể chế hóa cơ bản các nội dung của Nghị quyết số 18-NQ/TW với 05 quan điểm, 03 mục tiêu tổng quát, 06 mục tiêu cụ thể, 06 nhóm giải pháp và 08 nhóm chính sách lớn trong hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai và tổ chức thực thi được thể hiện chi tiết trong từng điều, khoản và xuyên suốt cả Luật, như: đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, hoàn thiện quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, hoàn thiện cơ chế xác định giá đất, hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, hoàn thiện cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp, xây dựng các quy định pháp luật đối với quản lý và sử dụng đất kết hợp đa mục đích, đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đoi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai, đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai; siết chặt kỷ luật, kỷ cương, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực, tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; các tổ chức chính trị - xã hội và nhân dân trong quản lý và sử dụng đất.

Quá trình rà soát việc thể chế hóa chủ trương, định hướng của Đảng tại Nghị quyết số 18-NQ/TW cho thấy còn có một số nội dung, chủ trương không thuộc phạm vi điều chỉnh Luật Đất đai, như: (i) Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang trong pháp luật về thuế; (ii) Quy định cơ chế điều tiết hợp lý, hiệu quả nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương trong pháp luật về ngân sách nhà nước; (iii) Quy định xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; (iv) Hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản; (v) Cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững... trong pháp luật về kinh doanh bất động sản. Các nội dung này cần được thể chế hóa trong các Luật có liên quan, để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong quá trình thực hiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao tuân thủ đúng chủ trương của Đảng tại Nghị quyết số 18-NQ/TW.

# V. MỘT SỐ LƯU Ý TRONG TRIỂN KHAI LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

**1. Xây dựng, ban hành các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024**

**1.1. Tại cấp Trung ương**

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đã thể chế các quan điểm, chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, giải quyết được các vướng mắc, bất cập đã chỉ ra trong quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai 2013. Luật Đất đai 2024 có nhiều nội dung mới mang tính đột phá, đổi mới, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất như: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tài chính đất đai, giá đất; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai,... đòi hỏi hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành phải được cập nhật đồng bộ, thống nhất.

Phát huy tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ nhằm chủ động triển khai “từ sớm, từ xa”, ngay sau khi Luật Đất đai được Quốc hội thông qua; Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương khẩn trương tập trung xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật. Trong tổng số 260 điều của Luật Đất đai, có 97 điều giao Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Hội đồng nhân dân, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật. Luật sẽ phát huy ngay hiệu quả khi thực hiện, đặc biệt là các nội dung quyền của người sử dụng đất như: chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; chính sách đất đai đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam; chính sách tài chính đất đai, giá đất; cho phép người sử dụng đất được sử dụng kết hợp đa mục đích; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính, cắt giảm khâu trung gian trong quản lý, sử dụng đất, giảm bớt chi phí tuân thủ trong tiếp cận đất đai... Tại Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Thủ tướng Chính phủ đã phân công các bộ, ngành, chủ trì soạn thảo các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan chuẩn bị nội dung 06 dự thảo Nghị định, gồm: (1) Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; (2) Nghị định quy định về giá đất; (3) Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; (4) Nghị định quy định về lấn biển; (5) Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và hệ thống thông tin đất đai; (6) Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan chuẩn bị nội dung 02 dự thảo Nghị định, gồm: (1) Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; (2) Nghị định quy định về quỹ phát triển đất.

- Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan chuẩn bị nội dung dự thảo Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa.

- Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan chuẩn bị nội dung Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người có đất thu hồi.

Có thể thấy rằng, hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 vô cùng đồ sộ, cần sự góp sức của nhiều bộ ngành, địa phương để đảm bảo chất lượng và tiến độ thời gian ban hành được giao. Để các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai có hiệu lực cùng với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai, trong thời gian qua, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo thường xuyên các bộ, ngành, địa phương đã tập trung mọi nguồn lực để xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Kết quả cụ thể như:

- Đối với quy định có hiệu lực sớm (Điều 190 quy định về hoạt động lấn biển và Điều 248 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp có hiệu lực thi hành từ ngày 01/4/2024): Chính phủ đã ban hành Nghị định số 42/2024/NĐ-CP ngày 16/4/2024 quy định về hoạt động lấn biển; Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp.

- Tiếp đó, Chính phủ đã ban hành các Nghị định gồm: Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Đối với các văn bản thuộc trách nhiệm chủ trì của Bộ Tài chính (gồm: Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định quy định về Quỹ phát triển đất), Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa), Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội (Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người có đất thu hồi), Bộ Nội vụ (Thông tư quy định về việc lập, quản lý hồ sơ địa giới đơn vị hành chính), qua tổng hợp, các Bộ đang khẩn trương hoàn thiện để trình ban hành bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai.

- Đối với các văn bản thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, đã ban hành các Thông tư gồm: Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đất; Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của hệ thống thông tin Quốc gia về đất đai đất và Thông tư số 11/2024/TT-BTNMT quy định về kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai; kỹ thuật bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất. Ngoài ra, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ký ban hành Thông tư 12/2024/TT-BTNMT ngày 29 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức cho cá nhân hành nghề tư vấn định giá đất; khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất.

**1.2. Tại các địa phương**

Luật Đất đai có 03 nội dung giao Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết và 17 nội dung giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết, cụ thể như sau:

- Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành: (1) chính sách của địa phương về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương; (2) quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương; (3) quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của các năm tiếp theo.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành: (1) quyết định diện tích giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số theo quy định tại khoản 3 Điều 16; (2) ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều 102 để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; (3) quy định mức bồi thường thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển; (4) ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi; (5) quy định mức bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt, bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt quy định tại khoản 1 Điều 104; (6) căn cứ cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định và điều kiện thực tế tại địa phương quy định mức hỗ trợ cụ thể phù hợp với từng đối tượng được hỗ trợ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109; (7) quy định mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất bằng tiền; (8) quy định thời gian được bố trí vào nhà ở tạm và mức hỗ trợ tiền thuê nhà ở trong thời gian chờ bố trí tái định cư và cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn; (9) quy định chi tiết về suất tái định cư tối thiểu; (10) quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 để xét cấp Giấy chứng nhân; (11) quy định cụ thể hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 141 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; (12) quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (13) quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; (14) quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn; (15) quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị; (16) quy định hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh; (17) quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất.

**2. Tổ chức áp dụng Luật Đất đai năm 2024 để giải quyết một số vướng mắc, bất cập trong thực tiễn**

(i) Trong quá trình xây dựng Luật Đất đai năm 2024, còn một số nội dung nhận được nhiều ý kiến góp ý xuất phát từ thực tiễn, tuy nhiên chưa đủ chín, đủ rõ để đưa vào nội dung Luật, do đó tại Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho phép đưa 02 Đề án thí điểm vào Chương trình làm việc của Quốc hội tại Kỳ họp thứ 7 Quốc hội khóa XV, tháng 5 năm 2024, bao gồm:

- Thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với đất khác theo Thông báo số 3270/TB-TTKQH ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tổng Thư ký Quốc hội và chỉ đạo tại Công văn số 294/VPCP-PL ngày 14 tháng 01 năm 2024 của Văn phòng Chính phủ, thời gian trình trước ngày 10 tháng 3 năm 2024.

- Thí điểm về việc tách giải phóng mặt bằng, tái định cư ra khỏi dự án đầu tư, thời gian trình trước ngày 10 tháng 3 năm 2024.

(ii) Luật Đất đai năm 2014 đã có 08 Điều quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận; tài chính đất đai, giá đất; thời hạn sử dụng đất; để xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình và để quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác khi Luật này có hiệu lực thi hành. Các quy định này sẽ tạo ra sự kết nối giữa quy định pháp luật đất đai các giai đoạn, xử lý dứt điểm các vướng mắc, bất cập trong thời gian giao thoa pháp luật giữa 2 thời kỳ.

(iii) Trong thời gian tới, về tổ chức tuyên truyền, phổ biến, tập huấn Luật Đất đai, các Bộ, ngành, địa phương cần tiếp tục đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, tập huấn những nội dung của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành bằng nhiều hình thức đa dạng, phong phú, sâu rộng đến từng các cơ quan, đơn vị, hiệp hội, tổ chức chính trị xã hội, đối tượng chịu sự tác động để các chính sách ưu việt sớm đi vào cuộc sống và tạo sự thống nhất, đồng thuận trong nhận thức và trong tổ chức triển khai thực hiện.

Về giá đất: Luật Đất đai năm 2024 đã quy định bảng giá đất được xây dựng hằng năm và bảng giá đất lần đầu được HĐND tỉnh thông qua và áp dụng từ ngày 01/01/2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất từ ngày 01/01 của năm tiếp theo. Trên cơ sở các văn bản hướng dẫn của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, các địa phương cần chuẩn bị từ sớm, dành nguồn lực tổ chức xây dựng bảng giá đất tiệm cận giá đất thị trường theo quy định mới của Luật.

Đối với Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.

Về giá đất cụ thể, Luật Đất đai năm 2024 đã phân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện. Do đó, các địa phương cần đẩy mạnh công tác tập huấn về giá đất cho cán bộ cấp huyện; đồng thời, bố trí cán bộ, nguồn lực để Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện tốt nhiệm vụ quyết định giá đất cụ thể theo thẩm quyền được giao.

Về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2024 đã phân cấp toàn bộ thẩm quyền chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh nhằm tạo sự chủ động cho chính quyền địa phương trong việc bố trí quỹ đất thực hiện phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc quản lý đất đai trên địa bàn.

Về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Luật Đất đai năm 2024 đã giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương để khắc phục các khó khăn, vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận thời gian qua.

Rà soát Luật Đất đai với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến đất đai, các Bộ, ngành, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức việc rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến đất đai để ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc ban hành mới, đảm bảo phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy định của Luật Đất đai.

**VI. KẾT LUẬN**

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội Khóa XV đã thông qua Luật Đất đai số 31/2024/QH15, đây là sự kiện quan trọng đánh dấu những đổi mới về chính sách, pháp luật đất đai theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Việc hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật đất đai đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa với nhiều điểm mới tiến bộ có ý nghĩa rất quan trọng, tạo động lực đối với việc hoàn thành thắng lợi Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, các Nghị quyết của Quốc hội về Kế hoạch phát triển KT-XH 05 năm 2021 -2025 nhằm khơi thông các điểm nghẽn, quản lý, khai thác, sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, phục vụ trực tiếp cho quá trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội.

Quá trình xây dựng dự án Luật Đất đai đã được Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ và các cơ quan, tổ chức hữu quan chuẩn bị rất trách nhiệm, kỹ lưỡng, công phu qua nhiều vòng, nhiều bước, được trình Quốc hội tại 4 kỳ họp, điều đó cho thấy tinh thần cẩn trọng của các cơ quan trong hoạt động lập pháp. Mục tiêu xuyên suốt của quá trình sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 là phải giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai, tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy các giao dịch về quyền sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản công khai, minh bạch, lành mạnh. Đặc biệt, với việc sửa đổi toàn diện Luật Đất đai còn giúp nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa, công bằng và ổn định xã hội; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển, có thu nhập cao vào năm 2045; tạo điều kiện để thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả.

Việc cho phép Luật Đất đai có hiệu lực sớm hơn sẽ khơi thông nguồn lực, khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất giá trị nguồn lực đất đai theo đúng tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW đã đề ra, sớm giải quyết, tháo gỡ những bất cập, hạn chế đã chỉ ra trong quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013, đáp ứng mong mỏi và nguyện vọng của các địa phương, doanh nghiệp và người dân.

Trên cơ sở chính trị, pháp lý; cơ sở thực tiễn; kết luận của Thường trực Chính phủ tại Thông báo số 245/TB-VPCP ngày 25/5/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp, Ngân hàng Nhà nước trình Chính phủ hồ sơ đề nghị xây dựng, ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật: Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản để Chính phủ báo cáo Quốc hội cho phép 03 Luật này có hiệu lực thi hành sớm, kể từ ngày 01/8/2024 (thời điểm sớm hơn 05 tháng so với thời điểm đã được quyết định trước đó là ngày 01/01/2025). Ngày 29/6/2024, tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội Khóa XV đã thông qua Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024./.

1. Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới. [↑](#footnote-ref-1)